

Deltagere: formand Bjarne S. Hansen, næstformand Leif Hansen, bestyrelsesmedlem Kirsten Wulf, suppleant Anne-Lise Pfeiffer og Elisabeth Schiller. Der var afbud fra Susan Britt Kristensen. Fra administrationen deltog Søren V. Jensen og Esben Nielsen (ref).

REFERAT AF ORDINÆRT ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE 12. MARTS 2019

Dagsorden

1.	Organisationen Lejerbo Gentofte S157	197
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	197
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.....	198
1.3.	Meddelelser fra formanden.....	198
1.4.	Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse.....	198
1.5.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2017 til 30/9 2018	198
1.6.	Revisionsprotokollat	198
1.7.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020.....	198
1.8.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	199
1.9.	Orientering om udlejningsforhold.....	199
1.10.	Orientering om styringsdialogmøde	199
1.11.	Godkendelse af beboeres deltagelse i ferieophold – Arbejdsmarkeds Feriefonden.....	199
1.12.	Eventuel etablering af servicecenter i Forvaltning Storkøbenhavn	200
1.13.	Orientering om demensegnede plejeboliger	201
1.14.	Orientering om digital kommunikation	201
1.15.	Orientering om hvidvaskloven	201
2.	Afdelingerne under Lejerbo Gentofte S157	201
2.1.	Særligt om afdelingens driftsregnskaber for perioden	202
2.2.	Revisionsprotokollat	202
2.3.	Godkendelse af budgetter for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020	202
2.4.	Orientering om driften i afdeling 156 Tværbommen.....	202
3.	Eventuelt.....	203

Formanden Bjarne S. Hansen bød velkommen til mødet.

1. Organisationen Lejerbo Gentofte S157

1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Bestyrelsen for Lejerbo Gentofte og de tilknyttede afdelinger består af følgende medlemmer:

Bjarne S. Hansen	Formand	Udpeget af hovedbestyrelsen indtil 2020
Leif Hansen	Næstformand	Valgt af beboerne indtil 2020
Kirsten Wulf	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2019
Anne-Lise Pfeiffer	Suppleant	Suppleant for Leif Hansen
Susan Britt Kristensen	Suppleant	Suppleant for Kirsten Wulf

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 27. februar 2018 valgtes Anne Lise Pfeiffer og Susan Britt Kristensen med Leif Hansen som suppleant.

Af administrationsorganisationens vedtægter fremgår det, at kun medlemmer af organisationsbestyrelsen kan udpeges som repræsentanter.

Leif Hansen oplyste, at Susan Britt Kristensen er udtrådt af afdelingsbestyrelsen grundet arbejdspress.

Bestyrelsen udpegede Leif Hansen og Elisabeth Schiller til at repræsentere organisationen på landsrepræsentantskabsmødet i administrationsorganisationen Lejerbo.

1.3. Meddelelser fra formanden

Bjarne S. Hansen omtalte invitationen til lagkagearrangement den 14. marts i anledning af administrationsorganisationens 75-års jubilæumsdag og omtalte en henvendelse fra Mogens Geertz.

1.4. Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse

Fra administrationsorganisationens hovedbestyrelses arbejde omtalt Bjarne S. Hansen især arbejdet i hovedbestyrelsens visionsudvalg og de mange udfordringer, der var i arbejdet. Herudover omtaltes udkast til regnskab for administrationsorganisationen, som så lovende ud.

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

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 369.937 kr., hvoraf de største poster udgøres af henlæggelse af afdelingens bidrag på 154.178 kr. og udgifter til forretningsførelse på 103.194 kr.

Årets resultat er et underskud på 8.847 kr., der er overført til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 25.766 kr.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 156.872 kr.

Bestyrelsen godkendte regnskabet for perioden 1/10 2017 til 30/9 2018.

1.6. Revisionsprotokollat

Revisor har ikke gjort særlige bemærkninger om organisationens regnskab.

Bestyrelsen tog revisors indførelse i protokollen til efterretning.

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

Budgettet for perioden balancerer med indtægter og udgifter på 387 tkr.

Der er afsat 2 tkr. til bestyrelsesvederlag, 107 tkr. til forretningsførelse og 202 tkr. til henlæggelse til dispositionsfond.

Organisationen vil i 2018/2019 påbegynde tilbagebetaling af lånet på kr. 800.000 til Lejerbo, så organisationens dispositionsfond igen kommer under minimumsgrænsen, og afdelingen ikke skal stoppe indbetalingen til denne.

Bestyrelsen godkendte budgettet.

1.8. 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 kr. 2.000 til fordeling blandt bestyrelsens medlemmer.

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

Bestyrelsen stadfæstede beslutningen om, at der ikke udbetales vederlag samt at tabt arbejdsfortjeneste ikke dækkes.

1.9. Orientering om udlejningsforhold

Udlejningssituationen

Generelt er udlejningssituationen god og uproblematisk.

Der sendes i gennemsnit ca. 20 tilbud for at opnå genudlejning.

Der har ikke været boliger på tomgang pga. udlejningsvanskeligheder i året 2018.

Ventelisten til familieboliger i afd. 156-0, Tværbommen, den 15.02.2019 var der 227 ansøgere. Ansøgernes ønsker fremgår af bilaget.

Fraflytningsprocenten afdeling 156-0, Tværbommen:

Familieboliger	2015	2016	2017	2018
Fraflytninger i %	0	3,70	0	7,41

Fraflytningsprocenter for hele Lejerbo for kalenderåret 2016 er 10,66, 2017 er 10,61 og 2018 er på 11,1.

1 lejer er fraflyttet før fogedforretning blev gennemført.

Venteliste til familieboligerne er pr. 15.02.2019 på 227 ansøgere.

Deres ønsker er således:

Afdeling	Vente	I bero	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
1560	Ekstern		88	120	112	81	401	170
1560	Ekstern	X	25	44	29	13	111	53
1560	Intern		1	1	1	1	4	3
1560	Intern	X	1	1	1	0	3	1
			115	166	143	95	519	

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.10. Orientering om styringsdialogmøde

Der afholdtes styringsdialogmøde med Gentofte Kommune den 11. november 2018. På mødet blev boligorganisationens styringsrapport gennemgået, og kommunen bed særligt mærke i, at organisationen har et stort effektiviseringspotentiale set i forhold til lignende afdelinger i kommunen og regionen i øvrigt. Der er fokus på effektiviseringer i organisationen, bl.a. er der siden opgørelsestidspunktet indgået driftsfællesskab med afdelingerne i Lejerbo Lyngby, hvilket kommunen tog til efterretning. Dertil har Lejerbo haft forsikringsaftaler i udbud, hvorved der er opnået store besparelser.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.11. Godkendelse af beboeres deltagelse i ferieophold – Arbejdsmarkeds Feriefonden

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 lade organisationen betale for administration af egne beboeres eventuelle deltagelse i familieferien af organisationens arbejdskapital.

1.12. 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 driftscenter 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 mm.

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 driftscenter 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.

Efter en kortere drøftelse vedtog bestyrelsen at tilslutte sig en sådan ordning såfremt den måtte blive etableret..

1.13. Orientering om demensegnede plejeboliger

I efteråret 2017 trådte en ny bekendtgørelsen om mærkning af demensegnede plejeboliger i kraft. Mærkningen skulle være foretaget senest 31. december 2017, så det burde egentlig allerede være sket alle steder.

Bekendtgørelsen fastsætter retningslinjer for mærkning af plejeboliger, herunder almene plejeboliger, med det formål, at man fremover skal kunne vurdere på hvilke punkter en given plejebolig er demensegnet.

Mærkningen vedrører kun plejeboligernes fysiske rammer og ikke selve plejen. Det er plejecenteret selv i samarbejde med kommunen, som skal foretage den nødvendige mærkning. Hvis kommunen ønsker, at vi hjælper med processen, gør vi selvfølgelig det.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.14. Orientering om digital kommunikation

I december blev lejelovgivningen ændret, således at vi nu fremover vil kunne vælge at anvende digital kommunikation i vores lejeforhold. Opsigelser og påkravsskrivelser skal dog fortsat sendes på traditionel vis – med brev. Man kan heller ikke bruge digital kommunikation i forhold til lejere, som er fritaget for Offentlig Digital Post.

Loven trådte i kraft den 1. januar 2018 for nye lejemål og træder i kraft den 1. januar 2019 for eksisterende lejemål.

I Lejerbo arbejder vi med at identificere den bedst egnede løsning til at understøtte vores digitale kommunikation. Det kan for eksempel være e-boks eller Mit Lejerbo (den profil, som både boligsøgende, beboere og beboerdemokrater har på Lejerbos hjemmesider). Men det er givet, at vi skal udvikle og investere i den digitale kommunikation. For den digitale kommunikation vil på den ene side vil kunne spare ressourcer i forhold til masseudsendelser som varslinger, varmeregnskaber, lejekontrakter mv. Og på den anden side vil den give vores beboere og boligsøgende den fordel, at de altid vil kunne finde de dokumenter, vi har sendt til dem.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.15. Orientering om hvidvaskloven

Advokatvirksomheder er i henhold til Hvidvaskloven forpligtet til at indhente og opbevare dokumentation for klientens identitet.

Det betyder i praksis, at advokater typisk vil anmode om at få forevist klientens pas, kørekort eller lignende og tage en kopi heraf. Er klienten en virksomhed, f.eks. et selskab, skal virksomhedens ejer- og kontrolstruktur fastlægges, og de reelle ejere skal identificeres. I forhold til Lejerbo skal der indhentes flg. oplysninger:

- for vores organisationer, organisationsbestyrelsen
- for administrationsselskabet, hovedbestyrelsen og dem der kan tegne

Vi kan derfor komme ud for at skulle bede jer om dokumentation for at I 'er jer selv'.

Vi har pt. fået ganske få henvendelser om det, men vil følge området nøje.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2. Afdelingerne under Lejerbo Gentofte S157

2.1. Særligt om afdelingens driftsregnskab for perioden

Afdelingens resultatopgørelse slutter med overskud, der er henlagt til afdelingens konto 407, opsamlet resultat.

Afdeling	Resultat	Anvendelse	Saldo 407	Henlæggelser	Revisions-bemærkninger
156-0 Tværbommen	7.572	Til konto 407	110.946	3.503.978	Ingen

Regnskabet har været forelagt for afdelingsmødet til godkendelse og er godkendt her.

Bestyrelsen godkendte regnskabet for organisationens afdeling.

2.2. Revisionsprotokollat

Der er ikke fremhævet særlige forhold i revisionsprotokollatet.

Bestyrelsen tog revisionsprotokollatet til efterretning.

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

Nedenstående er et uddrag af det udsendte afdelingsbudget og viser lejeregulering i afdelingen for den kommende periode.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
156-0	Tværbommen	Familiebolig	827,64	836,42	8,78	1,06 %

Afdeling	Ændring	Godkendt afdelingsmøde	Modtaget referat af afdelingsmøde	Bemærkninger
156-0 Tværbommen	1,06 %	Ja	Ja	Øgede henlæggelser

Bestyrelsen godkendte afdelingens driftsbudget for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020.

2.4. Særligt om driften i afdeling 156 Tværbommen

Haveprojektet er gået i gang, og herunder også belysningen på udearealerne. Nye lamper er bestilt. I vaskeriet er der installeret to nye vaskemaskiner og ny tørretumbler. Sikring af opgangsdøre og kælderdøre med ekstra metalskinne er i gang. Mht. henvendelsen til naboen vedr. opretning og fremtidig vedligeholdelse og snerydning af IKEA-stien, så har naboen netop svaret og afvist vores henvendelse med henvisning til, at kommunen tilsyneladende tager fejl mht. stiens status som privat fællesvej. Sagen er nu givet videre til Lejerbos jurister, så det kan afklares, hvor afdelingen står. Udbedringen af altangulvene er der fortsat tvist om. Entreprenøren har afvist reklamationen. Rådgiver fastholder ud fra den argumentation, at der ikke er foretaget kvalitetssikring i form af fugtmålinger inden påføring af membran. Efter seneste skrivelse fra rådgiver til entreprenør har vi ikke hørt noget, men følger naturligvis op.

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen i øvrigt.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning og talte herudover om en henvendelse fra naboen om den fremtidige vedligeholdelse af "IKEA-stien". Naboen ønsker ikke at bidrage til vedligeholdelsen, men anvender den som indkørsel til sin egen matrikel.

Efter en drøftelse af sagen besluttede bestyrelsen at bede en ekstern advokat om at se nærmere på sagen med henblik på at få vurderet om det vil være muligt at få naboen til at bidrage til vedligeholdelsesomkostningerne.

3. Eventuelt

Intet at refererer.

Mødet hævet.

Dato: / 2019

Dato: / 2019

Formand, Bjarne S. Hansen

Dirigent, Esben Nielsen