

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne: Bjarne Scheffel Hansen, Henrik Nielsen, Erik Gemmer Nita Birk Christensen og Mogens Hamburger.
Fra administrationen deltog udlejningschef Helle Jørgensen, forvaltningskonsulent Kim Dommer og forretningsfører Jeannette M. Larsen (ref.).

Afbud: Suppleant Karen Katholm og Joyce Annie Vogelius Olsen.

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE 10. november 2021

Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen Lejerbo Høje Taastrup S169	347
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	347
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab	347
1.3.	Meddelelser fra formanden	347
1.4.	Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse	348
1.5.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021	348
1.6.	Godkendelse af revisionsprotokollat	348
1.7.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/7 2022 til 30/6 2023	349
1.8.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	349
1.9.	Orientering om udlejningsforhold	349
1.10.	Orientering om "sager" i organisationen	352
1.11.	Godkendelse af tilskud til afd. 061-1 - Genopretning	353
1.12.	Godkendelse af ladestandere til elbiler	353
1.13.	Godkendelse af indkøb af spritdispensere til afdeling 010-0, 061-0 og 481-0	355
1.14.	Godkendelse for benyttelse af AlmenIndkøb til istandsættelse af fraflytningsboliger	355
1.15.	Godkendelse af opdatering af afdelingernes kataloger	355
1.16.	Godkendelse af kollektiv råderet køkkener afd. 382-0	356
1.17.	Orientering om forebyggelsesområder	356
1.18.	Orientering - Ny aftale om effektivisering	356
1.19.	Orientering - Mere digital kommunikation, mindre fysisk post	357
2)	Afdelingerne under Lejerbo Høje Taastrup S169	357
2.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021	357
2.2.	Godkendelse af afdelingens budgetter for perioden 1/7 2022 til 30/6 2023	359
2.3.	Orientering om driften i afdeling 010-0 Parkvej	360
2.4.	Orientering om driften i afdeling 061-0 Parkbo	361
2.5.	Orientering om driften i afdeling 061-1 Parkbohusene	361
2.6.	Orientering om driften i afdeling 382-0 Teglstenen	361
2.7.	Orientering om driften i afdeling 481-0 Pælestykkerne	362
2.8.	Orientering om driften i afdeling 531-0 Rugvænget	362
2.9.	Orientering om driften i afdeling 924-0 Teglbøhusene	362
3)	Eventuelt	363

1) Organisationen Lejerbo Høje Taastrup S169

1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 19. november 2020 bestod bestyrelsen for Lejerbo Høje Taastrup og de dertil knyttede afdelinger af følgende medlemmer:

Bjarne Scheffel Hansen	Formand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022
Henrik Nielsen	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022
Erik Gemmer	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Lejerbos hovedbestyrelse indtil 2023
Nita Birk Christensen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2021
Mogens Hamburger	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2021
Karen Katholm	1. Suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2021
Joyce Annie Vogelius Olsen	2. Suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2021

Det indstilles, at bestyrelsen tager redegørelsen til efterretning.

Orienteringen blev taget til efterretning.

1.2. Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab

Lejerbo Høje Taastrup har ret til at udpege 3 medlemmer af landsrepræsentantskabet i administrationsorganisationen Lejerbo. Som medlemmer af Lejerbos Hovedbestyrelse er Bjarne S. Hansen født medlem af repræsentantskabet.

I 2020 udpegedes Henrik Nielsen, Mogens Hamburger og Nita Birk Christensen som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

Det indstilles, at bestyrelsen udpeger 3 medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

Bestyrelsen udpegede Henrik Nielsen, Mogens Hamburger og Nita Birk Christensen som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

1.3. Meddelelser fra formanden

Bjarne fortalt om de nye regler for Forebyggelsesområder, herunder at afdeling 010-0 og 061-0, vil blive omfattet af reglerne.

Helhedsplanen i afdeling 010-0 forløber fint, og der er skred i sagen.

Sagen om udskiftning af tage og vinduer i afdeling 061-0, har der været besluttende afdelingsmøde, og det er nu besluttet at der tages flere vinduer med, da licitationsresultatet er faldet positivt ud.

Der er ingen stigning fra Høje Taastrup fjernvarme i 2022.

Fællesdriften har været udfordret med mandskab, langtidssygedom og andre udfordringer.

Biodiversitet tænkes ind i renoveringerne i alle afdelinger, særligt de store sager i afdeling 010-0 og 061-0.

God almen ledelse bør tages ind i Lejerbos nye målsætninger, hvilket Bjarne vil drøfte med hovedbestyrelsen.

Kommunen er ved at godkende en aftale om mere information mellem politi, kommune og boligorganisationerne i kommunen.

Orienteringen blev taget til efterretning.**1.4. Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse**

Erik berettede at Hovedbestyrelsen havde været på besigtigelsestur. På mødet afholdt i forbindelse med turen, blev Øst-Jysk bolig omtalt, hvor Mariane Toft stadig er forretningsfører på vegne af Lejerbo.

Der er to forretningsførere i Jylland, som har valgt at gå på pension, hvor der skal igangsættes ansættelsesproces.

Forrentningen er pt. negativ, og det overvejes hvorvidt der skal investeres i grønne investeringer i fremtiden. Der forventes ingen udlodning til næste år, men man kan modsat forvente en indbetaling.

Der afholdes bestyrelsesseminar den 12. og 13. november for alle organisationsbestyrelser i hele Lejerbo.

Der er netop udsendt nyt kursusprogram, og der holdes møde i kursusudvalg inden bestyrelsesseminaret. Erik nævnte, at der er stor mangel på dirigenter til afdelingsmøderne.

Palle Adamsen stopper som formand i BL til næste år, og det overvejes nu hvorledes Lejerbo kan repræsenteres fortsat.

Orienteringen blev taget til efterretning.**1.5. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021**

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækingsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud. Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial status.

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 8,2 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 4,9 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 2,6 mio. kr.

Årets resultat er et overskud på t.kr. 103, der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på t.kr. 1.143.

Dispositionsfonden har et disponibelt indestående på balancetidspunktet på t.kr. 6.658 og der er disponeret t.kr. 1.715 som tilskud til afdelingerne.

Organisationens trækingsret i Landsbyggefonden udgør 14,1 mio. kr., hvoraf 6,9 mio. kr. er disponeret til 010-0 Parkvej helhedsplan samt 061-0 Parkbo tag- og vinduesudskiftning.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender regnskabet for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021.

Bjarne spurgte ind til den økonomiske rating, særligt af konto 401 i årsrapporten. Kim forklarede baggrunden til den aktuelle rating.

Regnskabet for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021 blev godkendt uden bemærkninger.

1.6. Godkendelse af revisionsprotokollat

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

Revisionen bemærker at afd. 382-0 Teglstenen, i langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. i 2021/2022 og 2022/2023.

Revisionen henleder opmærksomheden på afd. 382-0 Teglstenen, konto 116 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Driftspåvirkningen udgør 277.195 kr.

Revisionen bemærker at afd. 924-0 Teglbohusene, i langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. i 2021/2022.

Revisionen henleder opmærksomheden på afd. 924-0 Teglbohusene, konto 116 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Driftspåvirkningen udgør 23.010 kr.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender revisionsprotokollatet for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021.

Revisionsprotokollatet for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021 blev godkendt uden bemærkninger.

1.7. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/7 2022 til 30/6 2023

Budgettet viser en balance på 8,7 mio. kr. hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital på 4,9 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 2,7 mio. kr.

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

Budgettet for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023 blev godkendt uden bemærkninger.

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 2021/2022 afsat t.kr 37 til fordeling blandt bestyrelsens medlemmer.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles med 2 dele til formanden og 1 del til hver af de øvrige medlemmer af bestyrelsen.

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

Bestyrelsen besluttede at vederlaget fordeles med 2 dele til formanden og 1 del til hver af de øvrige medlemmer af bestyrelsen, og at der ikke udbetales for tabt arbejdsfortjeneste.

1.9. Orientering om udlejningsforhold

Generelt er udlejningssituationen god.

Der har ikke været tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder.

Der udsendes gennemsnitligt i hele organisationen ca. 36 tilbud for at opnå genudlejning.

Ventelistestatistikken medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og har 1.968 ansøgere pr. 24. august 2021. Fordelingen med ansøgernes ønsker fordeler sig således:

Afd.	Venteliste	I bero	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
100	Ekstern		815	978	793	2.586	1.194
100	Ekstern	X	295	408	282	985	473
100	Intern		6	17	13	36	24
100	Intern	X	6	11	7	24	16
610	Ekstern		719	885	747	2.351	1.115
610	Ekstern	X	244	335	258	837	407
610	Intern		5	10	7	22	17
610	Intern	X	3	9	7	19	14
9240	Ekstern		0	252	238	490	293
9240	Ekstern	X	0	82	69	151	89
9240	Intern		0	1	0	1	1
9240	Intern	X	0	0	1	1	1
			2.093	2.988	2.422	7.503	

Fraflytningen i familieboligerne for perioden 01.07.2020 – 30.06.2021 i hele organisationen er således:

Periode: 01.07.2020 - 30.06.2021 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	538	33	6,13
Total	538	33	6,13

Periode: 01.07.2019 - 30.06.2020 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	538	37	6,88
Total	538	37	6,88

Periode: 01.07.2018 - 30.06.2019 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	538	49	9,11
Total	538	49	9,11

Fraflytningen i familieboligerne for perioden 01.07.2018– 30.06.2021 i afdelingerne er således:

Periode: 01.07.2020 - 30.06.2021 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ Lej
Hovedstadsregion	S169	100	Familiebolig	285	0	4	7	3	0	0	0		14	4,91	
		100		285									14		
Hovedstadsregion	S169	5310	Familiebolig	22	0	2	0	0	0	0	0		2	9,09	
		5310		22									2		
Hovedstadsregion	S169	610	Familiebolig	224	0	2	5	8	0	0	0		15	6,70	
		610		224									15		
Hovedstadsregion	S169	9240	Familiebolig	7	0	0	0	2	0	0	0		2	28,57	
		9240		7									2		
				538									33		

Periode: 01.07.2019 - 30.06.2020 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ Lej
Hovedstadsregion	S169	100	Familiebolig	285	2	4	8	1	0	0	0		15	5,26	
		100		285									15		
Hovedstadsregion	S169	5310	Familiebolig	22	0	6	0	0	0	0	0		6	27,27	
		5310		22									6		
Hovedstadsregion	S169	610	Familiebolig	224	0	2	10	4	0	0	0		16	7,14	
		610		224									16		
Hovedstadsregion	S169	9240	Familiebolig	7	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00	
		9240		7									0		
				538									37		

Periode: 01.07.2018 - 30.06.2019 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ Lej
Hovedstadsregion	S169	100	Familiebolig	285	1	2	19	3	0	0	0		25	8,77	
		100		285									25		
Hovedstadsregion	S169	5310	Familiebolig	22	0	6	0	0	0	0	0		6	27,27	
		5310		22									6		
Hovedstadsregion	S169	610	Familiebolig	224	0	3	8	7	0	0	0		18	8,04	
		610		224									18		
Hovedstadsregion	S169	9240	Familiebolig	7	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00	
		9240		7									0		
				538									49		

I afdeling 531, der består af både ældreboliger og familieboliger, er der kun medtaget de 22 familieboliger. Kommunen anviser til alle boligerne i afd. 531. Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2018 på 11,1 og i 2019 på 10,7 samt i 2020 på 11,2

Lejerne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden. Ingen lejere er udsat pga. huslejerestance eller husordenssag.

Bo-perioden er i gennemsnit for de lejere, der er fraflyttet i hele organisationen i perioden 01.07.2020 – 30.06.2021 på knapt 12 år. Den længste bo-periode er på 16 år i afdeling 10 og den korte bo-periode er på 2 år i afd. 531 (1 fraflytter)

Deleboliger og udslningsboliger

Kommunen har i april 2021 anmodet om at bruge en leveret delebolig som udslningsboliger i stedet for. Det betyder, at der på en gang er leveret 1 delebolig med 3 boliger og desuden 3 udslningsboliger. Derefter mangler blot 1 delebolig med 3 boliger og 1 udslningsbolig.

Målgruppen i deleboligerne er unge i arbejde og /eller uddannelse eller i forløb, der er målrettet arbejde og eller uddannelse.

Målgruppen i udslningsboliger er borgere, der anvises iht. til serviceloven, og det er max. en 2-årig lejekontrakt, hvis lejer ikke kan betale sin husleje. Så opsiges boligen. Der er tilknyttet mentor til lejer.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Orienteringen blev taget til efterretning.

1.10. Orientering om "sager" i organisationen

Der er generelt meget få klager i organisationens afdelinger og de som forvaltningen gøres bekendt med er af mindre karakter.

Husordenssager:

De fleste sager, som Forvaltningsgruppen gøres bekendt med omhandler støj, hundehold og henstilling af effekter i opgangen. Der har i perioden været under 10 sager.

Der har ikke været advokat og/eller beboerklagenævns sager.

Forbrugssager:

Der har i perioden ikke været nogle klagesager eller beboerklagenævns sager.

Driftsklager:

Samlet for alle afdelingerne har forvaltningen modtaget 5 sager. De fleste er afsluttet ved en forklaring af reglerne og i dialog med ejendomskontoret.

Der har været 2 vandskader i organisationen, som begge er afsluttet.

Der har i perioden ikke været nogle advokat- eller beboerklagenævns sager.

Indflytningsklager:

Vi oplever generelt en disharmoni imellem at indflyttere forventer, de overtager et nyistandsat lejemål og der bruges derfor meget tid på at forklare/gennemgå afdelingens vedligeholdelsesreglement.

Forvaltningen er gjort bekendt med 4 klager herom, hvoraf de alle på nær én er afsluttet.

Fraflytningssager:

Vi oplever i forvaltningen generelt en stor stigning i fraflytningsklagerne og det er vores opfattelse at grunden herfor skyldes beboernes større krav og manglende accept af ejendomskontorets forklaringer. Trods denne generelle stigning, er det ikke et billede vi ser i organisationens afdelinger, hvorfor det er vores opfattelse, at medarbejder formår at have en høj standard for synsforretningen og forklare beboerne reglerne herfor på en ordentlig måde.

Forvaltningen har i perioden ikke modtaget nogle fraflytningsklager og der har i perioden ikke været nogle Beboerklagenævns sager.

Forvaltningen er ikke gjort bekendt med nogle klager over P-afgifter.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Orienteringen blev taget til efterretning.

1.11. Godkendelse af tilskud til afd. 061-1 - Genopretning

Der har været arbejdet på en kapitaltilførsel til afdeling 061-1 Parkbohusene igennem et par år. Det har resulteret i, at vi har modtaget en finansieringsskitse fra Landsbyggefonden til ekstraordinære renoveringsarbejder samt behov for kapitaltilførsel. Finansieringsskitzen som blev udleveret på organisationsbestyrelsesmødet af 19.11.2020 angiver en andel fra Lejerbo Høje Taastrup på t.kr. 240.

Siden bestyrelsen den 19.11.2020 godkendte t.kr. 240 som Lejerbo Høje Taastrup's andel har kommunen tillige tiltrådt finansieringsskitse fra Landsbyggefonden. Vi mangler dog fortsat at modtage tilsvarende accept fra realkreditinstituttet via Landsbyggefonden.

For at kunne sikre den fulde genopretnings plan stor ca. 2. millioner kr. for afdeling 061-1 skal der findes midler/finansiering af differensen op til prisen for opfyldelsen af den fulde genopretningsplan ca. 800 t.kr.

Det indstilles til bestyrelsen under forudsætning af Realkreditten giver tilsagn til det sidste tilskud på t.kr. 240, at drøfte forslaget og godkende det manglende beløb/differencen til prisen for den fulde genopretning af afdeling 61-1 på ca. 2 millioner kr. fra det i finansieringsskitzen fra Landsbyggefonden på i alt 800 t.kr fra dispositionsfonden.

Kim supplerede med, at der fortsat mangler svar fra realkreditinstituttet. Der er rykket adskillige gange, men der er fortsat intet svar.

Bestyrelsen besluttede, at der gives yderligere tilskud til afdelingen på tkr. 800 fra dispositionsfonden til genopretning af afdeling 061-1 Parkbo husene.

1.12. Godkendelse af ladestandere til elbiler

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

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

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 ladestander vil den elkapacitet, der er i afdelingen i forvejen, dog formentlig være tilstrækkelig til at dække det øgede behov som følge af etableringen af ladestander.

Parkeringsarealerne og antallet af p-pladser

Når ladestander etableres på fælles p-pladser, anbefales at man laver spilleregler for brugen af p-pladserne med ladestander. 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 ladestander

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

Det indstilles til bestyrelsen, at drøfte og foretage eventuel godkendelse.

Bjarne supplerede med, at der i helhedsplanen i afdeling 010-0 er medtaget ladestandere og i afdeling 061-0 er det lagt i vedligeholdelsesplanen.

Bestyrelsen besluttede, at afdelingerne selv kan vælge at etablere ladestandere, men at organisationen anbefaler at der etableres egne anlæg.

1.13. Godkendelse af indkøb af spritdispensere til afdeling 010-0, 061-0 og 481-0

I forbindelse med Corona pandemien blev der besluttet at indkøbe spritdispensere til afdeling 010-0, 061-0 og 481-0. Disse er indkøbt, og købet skal blot efterbevilges.

Det indstilles til bestyrelsen, at godkender tilskud på t.kr. 53 betalt via arbejdskapitalen.

Bestyrelsen besluttede at yde tilskuddet på tkr. 53 fra arbejdskapitalen.

1.14. Godkendelse for benyttelse af AlmenIndkøb til istandsættelse af fraflytningsboliger

Ifølge aftale med organisationsformanden er dette punkt medtaget. Det har vist sig givtigt at benytte AlmenIndkøb, i forbindelse med istandsættelse ved fraflytninger. En af organisationerne der har taget AlmenIndkøb i brug er bl.a. Lejerbo Frederiksberg, hvor det har vist sig at medføre en hel del besparelser, for såvel afdelingerne som lejerne i forbindelse med fraflytninger, selvom der var tale om et begrænset antal fraflytninger pr. år.

Et nyt udbud af løsningen er ved at blive udarbejdet, administration har varslet Lejerbo BYG, omkring interessen fra Lejerbo Høje Taastrup.

Det indstilles til bestyrelsen at godkende, at blive inkluderet i det nye udbud i AlmenIndkøb, af hovedentreprise til brug ved istandsættelse af fraflytningsboliger og derved muliggøre brugen af løsning i organisationens afdelinger.

Bestyrelsen besluttede at blive inkluderet i det nye udbud i AlmenIndkøb. Det skal være den enkelte afdeling, som selv vælger at benytte Almen Indkøb ved istandsættelse af fraflytningsboliger.

1.15. Godkendelse af opdatering af afdelingernes kataloger

Specielt i de små afdelinger har forvaltningen allerede administrative udfordringer med ikke opdaterede råderetskataloger og vedligeholdsregulativer. Manglende opdatering heraf vil på sigt kunne medføre forøgede udgifter til vedligehold/istandsættelse ved fraflytning for de berørte afdelinger.

Standardprisen for udarbejdelse af ovennævnte fra kursusafdelingen lyder på ca. 20 t.kr pr afdeling. Forvaltningen undersøger i øjeblikket om der kan opnås en "rabat", såfremt en flerhed af afdelinger ønsker at gøre brug af kursusafdelingens ydelser.

Det indstilles til bestyrelsen drøfter ovenstående forslag og beslutte om de vil støtte forslaget om opdatering af afdelingernes kataloger for alle eller en flerhed af afdelinger. Herunder om organisationen vil finansierers dette helt eller delvist.

Bestyrelsen besluttede at godkende opdatering af afdelingernes kataloger, men at afdeling 010-0 og 061-0 afventer at renoveringerne er færdige. Organisationens betaler for opdateringen fra arbejdskapitalen.

1.16. Godkendelse af kollektiv råderet køkkener afd. 382-0

Afdelingen har på afdelingsmøde den 1. november 2021 godkendt kollektiv råderet køkkener. Vedlagt som bilag til punktet er det på afdelingen godkendte anlægsbudget.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender anlægsbudgettet og brugen af kollektivrådet i afdeling 382-0, også ved fraflytninger, under forudsætning af kommunal godkendelse.

Bestyrelsen besluttede at godkende den kollektive råderet køkkener, herunder huslejestigning og pantsætning.

1.17. Orientering om forebyggelsesområder.

Der har været afholdt møde med Høje Taastrup kommune vedr. lovforslaget omkring forebyggelsesområder. I forlængelse af mødet, har organisationsformanden og administrationen udarbejdet et oplæg til den videre drøftelse med kommunen. Næste møde med kommunen afholdes 2. december med deltagelse af organisationsformand Bjarne S. Hansen, direktør Mette Møllerhøj, udlejningschef Helle Jørgensen og forretningsfører Jeannette M. Larsen.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Helle Jørgensen deltog under dette punkt, og fortalte om den nuværende rammeaftale og de muligheder, der findes for at benytte udlejningsgreb fremadrettet i forhold til forebyggelsesområder.

Orienteringen blev taget til efterretning.

1.18. Orientering - 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 til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Orienteringen blev taget til efterretning.

1.19. Orientering - 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 til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Orienteringen blev taget til efterretning.

2) Afdelingerne under Lejerbo Høje Taastrup S169

2.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger
010-0 - Parkvej	676.425	2.443.619	11.200.970	Årets resultat blev et overskud på kr. 676.425, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet fremkommer af færre udgifter til forsikringer, el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, diverse udgifter, ydelser vedr. lån samt korrektioner vedr. tidligere år. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til ejendomsskatter og renovation.
061-0 - Parkbo	375.185	2.612.907	10.530.637	Årets resultat blev et overskud på kr. 375.185, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, forsikringer, almindelige vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri, diverse udgifter og ydelser vedr. forbedringslån. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation og renholdelse.

061-1 - Parkbohusene	26.490	-182.891	759.587	Årets resultat blev et overskud på kr. 26.490, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -182.891 Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, almindelig vedligeholdelse. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renholdelse.
382-0 - Teglstenen	-39.289	566.135	998.025	Årets resultat blev et underskud på kr. -39.289, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Underskuddet fremkommer af flere udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer, renholdelse samt at udgifterne på planlagt og periodisk vedligeholdelse overstiger opsparede henlæggelser, hvilket resulterer i et underskud på denne konto. Underskuddet modsvares delvist af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, forsikringer, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter.
481-0 - Pælestykkerne	196.475	594.694	1.693.068	Årets resultat blev et overskud på kr. 196.475, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, forsikringer, el og varme til fællesarealer, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation og renholdelse.
531-0 - Rugvænget	96.132	232.802	2.967.021	Årets resultat blev et overskud på kr. 96.132, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet fremkommer af færre udgifter til renovation idet, at afdelingen og ejerforeningen fremadrettet opkræves særskilt samt færre udgifter til afdelingens andel af ejerforeningen og korrektioner vedr. tidligere år.
924-0 - Teglbohusene	-28.557	-55.852	143.619	Årets resultat blev et underskud på kr -28.557 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -55.852 Underskuddet fremkommer af flere udgifter til renovation og renholdelse samt at der ikke har været hensat tilstrækkelige midler til at dække planlagt og periodisk vedligeholdelse. Underskuddet modsvares delvist af færre udgifter til el og varme til fællesarealer, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter.

Det bemærkes, at afdeling 61-1 på udsendelsestidspunktet for nærværende ikke har godkendt regnskabet, men det forventes godkendt på afdelingsmødet den 03.11.2021.

Det bemærkes endvidere, at afdeling 924-0 ikke længere har en afdelingsbestyrelse og der ikke mødte ikke nogen beboere frem til det ordinære afdelingsmøde, hvorfor bestyrelsen godkender regnskabet for afdelingen.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender regnskaberne for organisationens afdelinger, med forbehold for afdeling 61-1 godkendelse.

Bestyrelsen besluttede at godkende alle regnskaber, herunder også 061-1.

2.2. Godkendelse af afdelingens budgetter for perioden 1/7 2022 til 30/6 2023

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afdeling	Ændring	Godkendt afd.møde	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Bemærkninger
010-0 Parkvej	1,46%	Afholdt 22.09.2021	700,97	711,22	10,25	Nej
061-0 Parkbo	0%	Afholdt 06.10.2021	783,47	783,47	0	Nej
061-1	2,51%	Forventes Afholdt 03.11.2021	1.393,72	1.428,67	34,95	Nej
382-0 Teglstenen	3%	Afholdt 09.09.2021	1.136,80	1.165,31	28,51	Nej
481-0 Pælestyk- kerne	2%	Afholdt 30.09.2021	1276,86	1.299,08	22,22	Nej
531-0 Rugvænget	1,86%	Afholdt 30.09.2021	859,87	875,84	15,97	Nej
531-0 Rugvænget	1,67%	Ikke afholdt	955,03	970,98	15,95	Nej
924-0 Teglbo- husene	3,39%	Aflyst, ingen fremmødte.	1.151,55	1.190,62	39,07	Nej

Det bemærkes, at afdeling 61-1 på udsendelsestidspunktet for nærværende ikke har godkendt budgettet, men det forventes godkendt på afdelingsmødet den 03.11.2021.

Det bemærkes endvidere, at afdeling 924-0 ikke længere har en afdelingsbestyrelse og der ikke mødte ikke nogen beboere frem til det ordinære afdelingsmøde, hvorfor bestyrelsen godkender budgettet for afdelingen.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgetterne for organisationens afdelinger, med forbehold for afd. 61-1 godkendelse.

Bestyrelsen besluttede at godkende budgetterne for alle afdelinger.

2.3. Orientering om driften i afdeling 010-0 Parkvej

Afdelingens drift har været ude for en omstrukturering. Behovet for en decideret kontorassistent var ikke længere den samme, idet der er kommet styr på den administrative del i sådan en grad, at vi ikke længere kunne forsvare overfor beboerne at have en fuldtids kontorassistent ansat. I den sidste tid havde kontorassistenten brugt ca. 70 % af sin tid i andre afdelinger, end hvor vedkommende var tilknyttet, afd. 010-0. Afdelingen vil fortsat have brug for væsentlig support til den administrative del, men derudover behov for opnormering af timer til beboerservice, for opnåelse af effektivisering(besparelser) samt bedre kundepleje, hvorfor der nu er ansat en administrativ varmemester, som i det daglige har reference til varmemesteren, Kim Mortensen.

I løbet af det varme halvår i 2021, har afdelingen fået nye lamper (LED belysning) i samtlige kældergange.

Testen af det nye system til klimakompensering på varmeanlægget i blok H, har vist et resultat som var svarende det til lovede. Der er i den periodiske plan for vedligehold afsat midler til indkøring af systemet på de resterende blokke.

Testen af vandbehandlingssystemet, Lagur, i Blok D, som ændrer vandets sammensætning på sådan en måde, at kalken forbliver i vandet, men ikke vil kunne binde sig til overflader. Altså vandbehandling helt uden kemi. Det var af så positiv karakter, at driften og bestyrelsen kan se en besparelse i, at montere disse anlæg på vandstikkene i alle blokke, hvilket der i den periodiske plan for vedligehold, er blevet afsat midler til.

Orientering fra BYG om Helhedsplan:

Rådgiverteamet har præsenteret projektforslaget, som skal danne baggrund for myndighedsandragende, på seneste byggeudvalgsmøde.

Projektforslaget blev godkendt og myndighedsbehandling er nu i gang.

Byggeudvalget har godkendt Lejerbos forslag til genhusningskonsulent. Genhusningskonsulenten hedder Paul Børling og har en stor erfaring med genhusning i forbindelse med renoveringssager. Sammen med projektleder John Fletting har Paul Børling afholdt et orienteringsmøde for de beboere i blok A og blok B som skal genhuses i forbindelse med de omfattende arbejder i og omkring deres boliger.

På mødet blev der stillet spørgsmål, som enten blev besvaret med det samme, eller som besvares med referatet fra mødet som omdeltes den 25. oktober.

Beboerne i de to blokke har et stort behov for at få svar på spørgsmål, og det prioriteres derfor meget højt af byggeudvalget.

Paul Børling har derfor allerede nu kontortid i afdelingens selskabslokaler hver onsdag fra 15:00 – 17:00 for personlig henvendelse.

Taastrup kommune har godkendt at opsagte boliger kan varetages som organisationsbestyrelsen godkendte på sidste bestyrelsesmøde.

Der iværksættes derfor midlertidig udlejning af fraflyttede boliger, eller permanent genhusning af de beboere fra blok A og blok B, som måtte ønske det.

Efter myndighedsbehandling skal projektet granskes af en ekstern rådgiver, som skal kigge det igennem for fejl og mangler, inden det udbydes til entreprenører.

Den eksterne granskning forventes gennemført i december 2021

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Orienteringen blev taget til efterretning.

2.4. Orientering om driften i afdeling 061-0 Parkbo

Der har været nogen udskiftning blandt personalet det seneste år, der arbejdes på at få et fuldt hold samlet igen, på nuværende tidspunkt mangler der en ejendomsfunktionær i teamet.

I vaskeriet er der blevet installeret helt nye maskiner og vil fremadrettet blive driftet af Nortec, som vi har indgået en samlet leverance- og serviceaftale med. I samme omgang, er der blevet taget højde for en ombygning af ejendomskontoret, hvor der vil ske en inddragelse af en del af vaskeriet, for sikring af bedre kontor forhold.

Parkbo står overfor en forbedringssag, hvor der skal skiftes vinduer og tag på afdelingens blokke. Projektet blev endeligt godkendt på det ordinære afdelingsmøde d. 22. november 2020. Det har nu været udbudt i totalentreprise og licitationsvinderen blev Arne Pedersen. Det er fortsat Anders Villumsen fra BYG, som er på som projektleder.

Orientering fra BYG om Renovering:

Parkbo står overfor en klimaskærmsrenovering, og entreprenøren er nu fundet til Snedkermester Arne Pedersen A/S, der har stor erfaring med både tag og vinduer, og også med almene boliger. Den overordnede tidsplan er, at resten af 2021 går med forundersøgelser og projektering, hvorefter der fra 2022 opstartes byggeplads, og de fysiske arbejder begyndes. Sidste slutdato for projektet er medio november 2023. Den konkrete tidsplan udarbejdes af entreprenøren i løbet af vinteren, og meget mere information vil tilgå beboerne i de kommende måneder.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Orienteringen blev taget til efterretning.

2.5. Orientering om driften i afdeling 061-1 Parkbohusene

Den almindelige drift har pågået på vanligvis og aktiviteterne jævnført periodisk plan for vedligehold bliver udført.

For opdatering vedrørende opretningssagen, henvises der til punkt 1.11 i nærværende dagsorden.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Orienteringen blev taget til efterretning.

2.6. Orientering om driften i afdeling 382-0 Teglstenen

I afdelingen er udførelsen af belægningsarbejder nu afsluttet med stor tilfredshed.

Der er i løbet af sensommeren foretaget rensning af tagene, med et flot resultat.

Selskabslokalet er blevet udvidet ved at en skillevæg blev nedlagt.

Afdelingen har arbejdet en del med kollektiv råderets køkkener, som var til afstemning på et ekstraordinært afdelingsmøde d. 1.11.2021, hvor det blev godkendt. Med denne godkendelse må kollektivrådet også benyttes i forbindelse med fraflytninger. Forinden afdelingen vil kunne tage

den i brug, vil det skulle godkendes hos henholdsvis boligorganisationen, et realkreditinstitut og kommunen.

I løbet af 2021 er der blevet igangsat den løbende udskiftning af terrassedørsparterne.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Orienteringen blev taget til efterretning.

2.7. Orientering om driften i afdeling 481-0 Pælestykkerne

Flere småreparationer er blevet udført i løbet af året, der er blandt andet blevet malet kældervinduer.

I 2021 har der været gennemgang og justering af altaner, men efter sigende ikke med fyldestgørende resultat, hvorfor driften vil forestå en komplet gennemgang for undersøgelse af faldet på disse.

Der er større skimmelsag i afdelingen der omfatter et lejemål, som fortsat verserer. Driften arbejder hårdt på at få fundet kilden til skimmelvæksten.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Orienteringen blev taget til efterretning.

2.8. Orientering om driften i afdeling 531-0 Rugvænget

Der har været alvorlige problemer med rotter, bl.a. med rottebesøg helt op på 1. sal. Det skulle være løst nu.

Den løbende reovering af køkkener i kløverhuset er påbegyndt, to køkkener er meldt færdige. Renoveringen af disse vil forløbe sig over de kommende år, hvor der årligt er disponeret et fast beløb hertil.

På det ordinære afdelingsmøde indeværende år, blev det besluttet at foretage en generel gennemgang af afdelingen, sammen med kløverhuset personale fra kommunalt regi samt interesserede beboere fra afdelingen, som vil finde sted i vintermånederne.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Orienteringen blev taget til efterretning.

2.9. Orientering om driften i afdeling 924-0 Teglbohusene

Der arbejdes fortsat med en opdatering af det nuværende råderetskatalog.

Trægulvene i køkkenområderne er desværre hårdt medtagne. Det er besluttet at udskifte disse områder med klinker. Organisationens besluttede derfor den 19.08.2019, at bevilge et beløb på tkr. 200 til rådigheds som lån af organisationens dispositionsfond for udbedring af disse gulve. Der er siden indhentet overslag på det ønskede arbejde og arbejdet er igangsat herefter. Gulvene udskiftes enten ved fraflytning eller hvis der er ønsker herom, mens beboerne bor i huset. De første tre gulve er blevet skiftet og udskiftning af det fjerde er fastlagt til medio november 2021. Der har været nogle udfordringer med solcellerne, nærmere betegnet inverterene, disse er blevet løst.

Afdelingen er for nuværende uden bestyrelse. Det er håbet at få denne genetableret ved næste ordinære afdelingsmøde.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

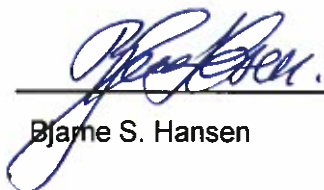
Orienteringen blev taget til efterretning.

3) Eventuelt

Intet at berette.

Godkendt af formand

24.11-21



Bjarne S. Hansen