

Deltagere: Formand Bjarne Scheffel Hansen, bestyrelsesmedlemmer Erik Gemmer og Nita Birk Christensen samt suppleant Karen Katholm.

Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.), Kim Dommer og Helle Jørgensen

Afbud: Næstformand Henrik Nielsen, bestyrelsesmedlem Mogens Hamburger og suppleant Joyce Annie Vogelius Olsen

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSMØDE

Torsdag den 17. november 2022 kl. 10.00

Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen Lejerbo Høje Taastrup S169.....	384
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	384
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.....	384
1.3.	Meddelelser fra formanden.....	384
1.4.	Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse.....	385
1.5.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/7 2021 til 30/6 2022	386
1.6.	Godkendelse af revisionsprotokollat	386
1.7.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/7 2023 til 30/6 2024.....	386
1.8.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	386
1.9.	Godkendelse af råderetskatalog – afd. 481-0	387
1.10.	Godkendelse af deltagelse i Arbejdsmarkedets Feriefond.....	387
1.11.	Orientering om udlejningsforhold.....	387
1.12.	Orientering om "sager" i organisationen.....	389
1.13.	Godkendelse af rammeaftale for udlejning.....	391
1.14.	Godkendelse af indkøb af X-WEED varmvandsanlæg	391
1.15.	Godkendelse af råderettens rækkevidde i afd. 924-0	392
2)	Afdelingerne under Lejerbo Høje Taastrup S169.....	392
2.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/7 2021 til 30/6 2022.....	392
2.2.	Godkendelse af afdelingens budgetter for perioden 1/7 2023 til 30/6 2024	394
2.3.	Orientering om driften i afdeling 010-0 Parkvej.....	394
2.4.	Orientering om driften i afdeling 061-0 Parkbo.....	395
2.5.	Orientering om driften i afdeling 061-1 Parkbohusene.....	395
2.6.	Orientering om driften i afdeling 382-0 Teglstenen	395
2.7.	Orientering om driften i afdeling 481-0 Pælestykkerne	396
2.8.	Orientering om driften i afdeling 531-0 Rugvænget	396
2.9.	Orientering om driften i afdeling 924-0 Teglbohusene	396
3)	Eventuelt.....	397

1) Organisationen Lejerbo Høje Taastrup S169

1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 17. november 2021 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 2023
Mogens Hamburger	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023
Karen Katholm	1. Suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022
Joyce Annie Vogelius Olsen	2. Suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022

Bestyrelsen tog redegørelsen 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 2021 udpegedes Henrik Nielsen, Mogens Hamburger og Nita Birk Christensen som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

Bestyrelsen udpegede disse 3 medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab: Henrik Nielsen, Mogens Hamburger og Nita Birk Christensen.

1.3. Meddelelser fra formanden

"Vi er med i 2 samarbejdsudvalg/-foraer.

Forebyggelsesområde med HTK og andre udsatte områder, møde i oktober og næste møde i april.

Tryghedsudvalg med repræsentanter fra skoler, politiet, kommunen og flere boligområder.

Kim (VM i afd. 10-0) er med, og jeg vil også deltage i de møder, der vedrører vores områder.

Ny udlejningsaftale for alle de almene boligorganisationer i HTK skal behandles senere på dagsordenen.

Vi afventer nu den nye forebyggelsesliste pr. 1. december. Hvis den ikke udviser nogen positive forbedringer, kan vi blive tvunget til, at HTK overtager udlejningen i 61-0 omgående, og 10-0 når helhedsplanen er gennemført. Hvis det skal besluttes, må vi holde et OB-møde om det.

HHP i afd. 10-0 kører nu videre, og skema B er godkendt af HTK i går aftes.

Tag og vinduer i afd. 61-0 kører nu som planlagt, dog med en forsinkelse på ca. 2 mdr. Pga. flere renteændringer er vi pt. der, at den godkendte huslejestigning ikke holder. Der arbejdes nu på at kunne kombinere flere lånemuligheder, så overskridelsen kan blive så lille som mulig.

Både afd. 10-0 og afd. 61-0 har på deres respektive afdelingsmøder godkendt indlæggelse af fiberforbindelse i afdelingen. Det skal der arbejdes videre med.

Fællesforvaltningen har det sidste år været en sørgelig historie. Vi har både i organisationen og i afdelingerne måttet udgiftsføre et tab på vores midler i det sidste regnskab. Det har selvfølgelig påvirket de enkelte regnskaber. En lille trøst er, at det samme er oplevet i stort set alle boligorganisationer landet over.

Det ser ud til, at den stigende rente vil betyde, at der igen kommer afkast på vores midler. For ikke at det fremover skal påvirke huslejen uheldigt, er det besluttet, at ændringer med gevinst eller tab fremover bliver reguleret på vores opsparede midler på kt. 401. Vi kan sige, at vi står i lidt af et dilemma: Stigende renter betyder mere rentegevinst på fællesforvaltningen af vores opsparede midler, men de stigende renter betyder også, at det/de lån, der skal optages til renoveringsarbejder, bliver dyrere.

Der er afholdt afdelingsmøder i alle afdelinger, de fleste steder med valg af afdelingsbestyrelse (enkelte steder med nogen god overtalelse). Afd. 61-1, afd. 531-0 og afd. 924-0 har ikke nogen afdelingsbestyrelse, men alle tre steder blev der valgt et repræsentantskabsmedlem og kontaktperson. Kontaktpersonerne har været med til at gennemgå og evt. ændret husorden, vedligeholdelsesreglementet og råderetskatalog.

Der er arbejdet med husorden, VHR og råderet i de små afdelinger. Afd. 10-0 og afd. 61-0 afventer hhv. tag/vinduer og helhedsplanen, da der begge steder formentlig skal ændres i regler m.v.

Vi skal senere godkende råderetskataloget i Pælestykkerne afd. 481-0. De øvrige er vi visse steder udfordret bl.a. pga. arkitektarbejde og den efterfølgende kommunale godkendelse.

Købe varmtvandsanlæg til ukrudtsbekæmpelse 165.000 – arbejdskapitalen.

*Til sidst. Tak til forvaltningen for et godt og positivt samarbejde.
Vi føler, at vi er i gode hænder. Giv venligst medarbejderne en hilsen fra os.”*

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.4. Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse

Erik berettede, at der er sket mange ting i hovedbestyrelsen. Der har netop været afholdt et seminar, hvor hovedbestyrelsen skulle evaluere arbejdet i bestyrelsen. Samarbejdet i bestyrelsen fungerer rigtig fint. Det blev endvidere aftalt, at det to gange årligt skal være muligt for bestyrelsen at være sammen, uden at administrationen er til stede. Første gang det forsøges er på juni mødet.

Hovedbestyrelsen har været på besigtigelsestur i Jylland for at se på afdelinger både i og udenfor Lejerbo, en meget spændende og lærerig tur.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.5. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/7 2021 til 30/6 2022

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 9,2 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 underskud på 73.000 kr., der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 1.105.000 kr.

Dispositionsfonden har et disponibelt indestående på balancetidspunktet på 6.954.000 kr. og der er disponeret 2.425.000 kr. som tilskud til afdelingerne.

Organisationens trækingsret i Landsbyggefonden udgør 15,4 mio. kr., hvoraf 6,9 mio. kr. er disponeret til 010-0 Parkvej helhedsplan samt 061-0 Parkbo tag- og vinduesudskiftning.

Bestyrelsen godkendte regnskabet for perioden 1/7 2021 til 30/6 2022.

1.6. Godkendelse af revisionsprotokollat

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

Revisionen bemærker at afdeling 382-0 Teglstenen og 481-0 Pælestykkerne, i langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Der vil blive taget højde for dette i kommende vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet for årsregnskabet 2021/2022.

1.7. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/7 2023 til 30/6 2024

Budgettet viser en balance på 8,5 mio. kr. hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital på 5,0 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 2,8 mio. kr.

Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 1/7 2023 til 30/6 2024.

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 2022/2023 afsat 37.000 kr. 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.

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

1.9. Godkendelse af råderetskatalog – afd. 481-0

Afdelingen godkendte den 30. september 2022 på et ekstraordinært afdelingsmøde, deres råderetskatalog og husorden samt vedligeholdelsesreglement.

Bilag til punktet: Råderetskatalog.

Bestyrelsen godkendte råderetskataloget.

1.10. Godkendelse af deltagelse i Arbejdsmarkedets Feriefond

I lighed med tidligere år, vil der være mulighed for at sende beboere på familieferie, hvilket organisationen bedes forholde sig til.

Bestyrelsen besluttede, at organisationens beboere kan deltage i familieferie, samt at udgiften betales fra arbejdskapitalen, og at beslutningen skal gælde fremadrettet.

1.11. Orientering om udlejningsforhold

Generelt er udlejningssituationen god.

Der har ikke været tomgang i perioden 01.07.2021 – 30.06.2022 som følge af udlejningsvanskeligheder.

Der udsendes gennemsnitligt i hele organisationen i perioden 01.07.2021 – 30.06.2022 ca. 115 tilbud for at opnå genudlejning. Der sendes 189 tilbud pr. genhusning i afd. 10.

Pga. helhedsplanen i afd. 10, er ventelisten sat i bero siden maj 2021, og indtil byggeriet er færdigt/der ikke er behov for flere boliger til genhusning.

Ventelistestatistikken medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og har 2.172 ansøgere pr. 26. august 2022. Fordelingen med ansøgernes ønsker fordeler sig således:

Org	Afd	Venteliste	I bero	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S169	100	Ekstern		860	1.025	845	2.730	1.246
S169	100	Ekstern	X	362	492	372	1.226	567
S169	100	Intern venteliste		7	20	22	49	30
S169	100	Intern venteliste	X	5	11	6	22	15
S169	610	Ekstern		761	946	800	2.507	1.168
S169	610	Ekstern	X	319	426	347	1.092	509
S169	610	Intern venteliste		3	9	7	19	14
S169	610	Intern venteliste	X	1	8	7	16	13
S169	9240	Ekstern		0	303	294	597	356
S169	9240	Ekstern	X	0	108	89	197	116
S169	9240	Intern venteliste	X	0	0	1	1	1

				2.318	3.348	2.790		8.456	
--	--	--	--	-------	-------	-------	--	-------	--

Fraflytningen i familieboligerne i hele **organisationen** de sidste 3 år er således:

Periode: 01.07.2021 - 30.06.2022 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	538	37	6,88
Total	538	37	6,88

Periode: 01.07.2020 - 30.06.2021 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejemål	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 lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	538	37	6,88
Total	538	37	6,88

Fraflytningen i familieboligerne i **afdelingerne** de sidste 3 år er således:

Periode: 01.07.2021 - 30.06.2022 (Fraflytningsdato)														
Region besk.	Organisation	Afdeling*	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	8	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S169	100	Familiebolig	285	0	3	13	4	0	0	0		20	7,02
		100		285									20	
Hovedstadsregion	S169	5310	Familiebolig	22	0	5	0	0	0	0	0		5	22,73
		5310		22									5	
Hovedstadsregion	S169	610	Familiebolig	224	0	2	3	7	0	0	0		12	5,36
		610		224									12	
Hovedstadsregion	S169	9240	Familiebolig	7	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00
		9240		7									0	
				538									37	

Periode: 01.07.2020 - 30.06.2021 (Fraflytningsdato)															
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Lejer
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 lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	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		

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

Lejerne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

I afd. 10 er der udsat en lejer pga. husorden og en lejer pga. huslejerestance.

Bo-perioden er i gennemsnit for de lejere, der er fraflyttet i hele organisationen i perioden 01.07.2021 – 30.06.2022 på knapt 14 år.

Den længste bo-periode er en lejer i afd. 61 med knapt 56 år og den korteste bo-periode er på godt 3 år i afd. 531.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.12. 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:

Der har kun været 7 sager i perioden, de fleste omhandlende støj, en husdyrsag samt en enkelt om husdyr.

Der har ikke været advokat og/eller beboerklagenævns sager.

Forbrugssager:

Der har været 4 forbrugssager (indsigelsessager) i perioden, alle omhandlende varmeregnskab. En indsigelsessag blev eftergivet, da der var en aflæsningsfejl, men 3 blev fastholdt, hvoraf de 2 blev forelagt Beboerklagenævnet. Det er få sager af denne type, de stigende varmeudgifter taget i betragtning.

Driftsklager:

Der har været 2 vandskader i organisationen, som begge er afsluttet.
Der har i perioden ikke været nogle advokat- eller beboerklagenævns sager.

Indflytningsklager:

Der har ingen indflytningsklager været i perioden, men vi oplever ved få indflytninger en disharmoni imellem at indflyttere forventer, de overtager et nyistandsat lejemål og der bruges derfor meget tid på at forklare/gennemgå afdelingens vedligeholdelsesreglement. Det lykkedes oftest vores varmemestre at forklare indflytter hvad de kan forvente af boligens standard, så vi undgår klager.

Fraflytningssager:

Forvaltningen har i perioden modtaget 1 fraflytningssklage.
Der har i perioden ikke været nogle Beboerklagenævns sager.

P-afgifter:

Forvaltningen er ikke gjort bekendt hermed.

Byggesager:

Afd. 010-0 Parkvej

Helhedsplanen har været udbudt og licitation er afholdt med et resultat som væsentligt oversteg budgettet fra skema A. Beboerne har på et efterfølgende afdelingsmøde godkendt en huslejestigning, som imødekommer den højere pris. Organisationsbestyrelsen har efterfølgende godkendt afdelingsmødets beslutning.

Landsbyggefonden har godkendt støttede lån på ca. 34 millioner kr., ud over skema A godkendelsen og ansøgning om skema B er fremsendt til kommunen, med forventet sagsbehandling i oktober og godkendelse medio november 2022.

Byggeudvalget har ønsket, at arbejderne ikke blev igangsat umiddelbart før jul, og entreprenøren har positivt accepteret, at opstart på arbejderne sættes til 15. januar 2023. Det betyder, at beboerne kan holde jul og nytår i egen bolig, hvilket har været en høj prioritering på møder og i forbindelse med genhusningskonsulentens samtaler med beboere i blok B, som alle skal genhuses.

Den 3. november 2022 blev afholdt et møde med beboerne i blok B, hvor genhusningskonsulenten fra Lejerbo, beboerkoordinator fra E Kornerup, Flyttekoordinator fra ADAM flyttefirma, Kim fra ejendomskontoret og projektlederen fra Lejerbo deltog. Her var det muligt for beboerne der skal genhuses, at få detaljeret information om alle forhold der relaterer til genhusning.

Afd.061-0- Parkbo:

I november 2020 godkendte afdelingen på et ekstraordinært afdelingsmøde udskiftning af tag og vinduer ekskl. vinduer i værelser mod altan. Efter afholdelsen af licitation på arbejderne med et godt resultat, blev det i december 2021 besluttet af afdelingsmødet, at udskiftning af vinduer mod altaner alligevel skulle medtages i arbejderne.

En vigtig del af nedrivningsarbejderne på tage og altanplader er forskriftsmæssig asbestsanering. Desværre er en del af altanpladerne indbyggede på en måde, som umuliggør

fjernelse uden en uforholdsmæssig stor ombygning af altanerne. Det er derfor besluttet, at disse plader bliver siddende.

Opstarten af byggearbejdet havde et noget uheldigt forløb, da asbestsaneringen ifm. nedrivningen af taget ikke foregik efter reglerne og med tilstrækkelig miljø sikkerhed. Der blev derfor tilknyttet et eksternt miljøfirma, som løbende vejleder og som tager prøver for asbeststøv efter færdigmeldinger. Byggesagen kører herefter planmæssigt uden de store udfordringer.

Mulighederne for at medtage tagudskiftning inkl. efterisolering på fælleshuset med tilhørende mulighed for etablering af solceller til fællesstrøm er under afklaring. Delafleveringer på færdiggjort blokke udføres løbende. Endelig afslutning af byggearbejdet forventes gennemført planmæssigt.

Det skal indføres i vedligeholdelsesreglementet samt husorden, at der ikke må bores i pladerne på altanen, grundet forekomst af asbest i pladerne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.13. Godkendelse af rammeaftale for udlejning

På mødet deltager udlejningschef Helle Jørgensen, hvor bilag vil blive gennemgået.

Bilag til punktet: HTK Bilag 1-7 samt HTK - Rammeaftale.

Der foreligger nu en rammeaftale for alle de almene boligorganisationer i Taastrup. Der er udarbejdet udkast til individuelle aftaler med de enkelte boligselskaber, som skal godkendes af organisationen.

Bjarne spurgte til, om kommunen har mulighed for at stille strengere krav ved anvisning end os, såfremt de får 100% anvisningsret til afdeling afd. 10-0 og afd. 61-0. Det bekræftede Helle, at de har mulighed for at anvise mere restriktivt.

Bestyrelsen drøftede sagen og foretog godkendelse af rammeaftalen for udlejning.

Den individuelle aftale blev godkendt med følgende kriterier:

Frivillige kriterier:

- **Fortrinsret for borgere over 60 år i arbejde eller på pension, der ønsker en mere egnet bolig.**
- **Fortrin til personer i kommunen, der efter skilsmisse mm. har behov for bolig og er i arbejde eller under uddannelse.**

Kriterier ift. Forebyggelsesområder:

- **Ingen dom inden for 2 år.**

Interne skal have fortrinsret forud for fleksibel udlejning.

Et årligt individuelt styringsdialogmøde indskrives i aftalen.

1.14. Godkendelse af indkøb af X-WEED varmvandsanlæg

Der er stillet forslag om at organisationen indkøber 1 stk. X-WEED varmvandsanlæg Miljøvenlig ukrudts bekæmpelse med kogende vand. Pris: kr. 160.000 im. Maskineriet skal ved brug monteres på Egholm-traktoren. Maskinen parkeres hos 61-0, men skal kunne bruges af alle afdelinger.

Bilag til punktet: Brochure om X-WEED.

Bjarne forklarede hvordan anlægget fungerer, og formålet er at der ikke skal anvendes sprøjtemidler i organisationen.

Bestyrelsen, godkendte indkøbet af X-WEED-maskinen fra arbejdskapitalen.

1.15. Godkendelse af råderettens rækkevidde i afd. 924-0

Organisationen har tidligere besluttet at lade Arkitekt Jacob Nørløv tage dialogen med kommunen om overdækning/uopvarmet udestue. Denne dialog skal udmunde i udarbejdelse af standardtegninger/beskrivelse af standardprojekt, som forventes at kunne godkendes (i de individuelle ansøgninger).

Økonomien er aftalt til 25-30.000 kr. + moms. Beløbet foreslås betalt af arbejdskapitalen.

Bestyrelsen godkendte beløbet, som betales fra arbejdskapitalen.

2) Afdelingerne under Lejerbo Høje Taastrup S169

2.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/7 2021 til 30/6 2022

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger
010-0 - Parkvej	-69.167	1.785.452	12.585.784	Årets resultat blev et underskud på kr. -69.167, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Året underskud fremkommer af flere udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer, drift af fællesvaskeri samt negative rente af afdelingens mellemværende i fællesadministration. Underskuddet modsvares delvist af færre udgifter til ejendomsskatter, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og drift af møde- og selskabslokaler.
061-0 - Parkbo	54.812	1.946.719	12.974.190	Årets resultat blev et overskud på kr. 54.812, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, renholdelse, almindelig vedligeholdelse samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift, el og varme til fællesarealer og drift af fællesvaskeri.

061-1 - Parkbohusene	15.512	-146.379	837.014	Årets resultat blev et overskud på kr. 15.512, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -146.379. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til renovation, renholdelse, almindelig vedligeholdelse samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares primært af negative renter af afdelingens mellemværende i fællesadministration.
382-0 - Teglstenen	173.488	364.135	1.177.726	Årets resultat blev et overskud på kr. 173.488, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til renholdelse, almindelig vedligeholdelse, drift af møde- og selskabslokaler samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til ejendomsskatter, vandafgift og renovation.
481-0 - Pælestykkerne	87.145	548.838	1.891.627	Årets resultat blev et overskud på kr. 87.145, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift, renovation, el og varme til fællesarealer samt drift af fællesvaskeri.
531-0 - Rugvænget	97.489	255.291	2.795.650	Årets resultat blev et overskud på kr. 97.489, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud skyldes primært, at der i regnskabsåret har været afholdt færre udgifter end budgetteret i afdelingens andel af E/F Rugvænget.
924-0 - Teglbohusene	29.831	-17.022	164.612	Årets resultat blev et overskud på kr. 29.831, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -17.022. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift samt el og varme til fællesarealer.

Det bemærkes endvidere, at afdeling 924-0, 61-1 og 531-0 fortsat ikke har en afdelingsbestyrelse, men der er valgt et repræsentantskabsmedlem og kontaktperson.

Bestyrelsen godkendte regnskaberne for organisationens afdelinger for perioden 1/7-2021 til 30/6-2022.

2.2. Godkendelse af afdelingens budgetter for perioden 1/7 2023 til 30/6 2024

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	3,89%	Afholdt 12.10.2022	711,22	738,87	27,65	Nej
061-0 Parkbo	2,18%	Afholdt 05.10.2022	783,47	800,58	17,11	Nej
061-1	2,44%	Afholdt 10.10.2022	1.428,67	1.463,61	34,94	Nej
382-0 Teglstenen	3,98%	Afholdt 29.09.2022	1.165,32	1.211,65	46,33	Nej
481-0 Pælestyk- kerne	3,67%	Afholdt 26.10.2022	1299,11	1.346,78	47,67	Nej
531-0 (familiebolig)	2,44%	Afholdt 26.10.2022	875,91	897,30	21,39	Nej
531-0 (ældrebolig)	2,20%	Afholdt 26.10.2022	970,99	992,35	21,36	Nej
924-0 Teglbo- husene	4,59%	Afholdt 25.10.2022	1.190,62	1.245,27	54,65	Nej

Bestyrelsen godkendte budgetterne for organisationens afdelinger for perioden 1/7-2023 til 30/6-2024.

2.3. Orientering om driften i afdeling 010-0 Parkvej

Afdelingens drift har været igennem en organisationsændring, og det har vist sig gavnligt i forhold til det fremtidige arbejde med helhedsplanen og den daglige drift.

Da vi står overfor opstart af helhedsplan, afventer eventuelle større arbejder denne.

Status på afdelingens kataloger:

Ikke igangsat, idet der afventes afslutningen på helhedsplanen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.4. Orientering om driften i afdeling 061-0 Parkbo

Der har været nogen udskiftning blandt personalet det seneste år, men der er pr. 1. december 2022 et fuldt hold samlet igen.

Personalet i denne afdeling samt øvrigt driftsfællesskab har igennem længere tid ikke været fuldtalligt. Dette skyldes dels varmestemesters uddannelse som ejendomsservicetekniker, dels problemer med besættelse og fastholdelse af personale i 1. mands stilling samt gårdmandsstilling.

På tidspunkter har driftsfællesskabet kun været bemandet med 2 personer. Dette har givetvis ikke været optimalt, og det har også i en vis grad medført, at ekstraordinære arbejder ikke er iværksat.

Status på afdelingens kataloger:

Ikke igangsat, idet der afventes afslutningen på renoveringsprojektet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.5. Orientering om driften i afdeling 061-1 Parkbohusene

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

Der arbejdes med genopretningssag. Organisationen har tidligere godkendt finansiering. Finansiering består af en 5-dels ordning, hvor organisationen dækker de 2 andele (egen og realkredits), herudover dækker organisation yderligere ca. 1 mio. kr. op til budget for genopretningsarbejder.

Det forudses, at arbejdet med genopretning vil blive ramt af generelle prisstigninger. I så fald prioriteres arbejder, således at der ikke udføres arbejder udover det budgetterede.

Afdelingen er for nuværende uden bestyrelse.

Beløbet vedr. 1/5 dels ordningen er indgået fra Landsbyggefonden.

Status på afdelingens kataloger:

Workshop afholdt d. 10. maj 2022. Afventer oplysninger fra VM mht. vedligeholdelse af klik-trægulve.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.6. Orientering om driften i afdeling 382-0 Teglstenen

Afdelingen har arbejdet en del med kollektive råderetskøkkener, 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.

I løbet af 2021 er den løbende udskiftning/reparation af terrassedørspartierne samt vinduer i prioriteret rækkefølge blevet igangsat.

Der foregår en dialog med afdelingsbestyrelsen om driften af fællesarealer og forhaver foranlediget af det afsluttede belægningsarbejde.

Status på afdelingens kataloger:

Workshop afholdt d. 11. maj 2022. Bestyrelsen har godkendt dokumenterne, og de er videresendt til forvaltning og afdelingsbestyrelse. Der afventes nu dato for afdelingsmøde.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**2.7. Orientering om driften i afdeling 481-0 Pælestykkerne**

Der er blevet gennemført opretning af gangarealer samt etablering af yderligere 7 parkeringspladser. Dette har medført flytning/nyanlæg af pentanquebane samt retablering af hæk.

I 2021 har der været gennemgang og justering af altaner, alle altaner minus en har korrekt fald væk fra bygning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**2.8. Orientering om driften i afdeling 531-0 Rugvænget**

Gennem det seneste år er køkkener i Kløverhuset blevet renoveret. Der er nu et funktionelt køkken i alle tidligere plejeboliger.

Vi står foran en opretning af udvalgte belægninger, samt maling af blandt andet skure.

Afdelingen er for nuværende uden bestyrelse.

Status på afdelingens kataloger:

Workshop afholdt d. 10. maj 2022. Dokumenterne er sendt til kontaktpersonen i afdelingen, varmemester og organisationsformand. Afventer yderligere tilretning samt ny dato for afdelingsmøde.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**2.9. Orientering om driften i afdeling 924-0 Teglbohusene**

Siden 2019 er trægulve i køkkenområder blevet udskiftet. Organisationen godkendte den 19.08.2019 at bevilge et lån på 200.000 kr. fra dispositionsfond til dette.

2 husstande har ulovligt opført overdækning af terrasse. Som følge af korrespondance med administrationen nedtager lejere disse.

1 husstand har desuden udvidet haveareal. Denne mener at have varmemesters tilladelse til dette, men har endnu ikke kunnet påvise dette.

Afdelingen er for nuværende uden bestyrelse.

Organisationen har tidligere besluttet at lade Arkitekt Jacob Nørløv tage dialogen med kommunen om overdækning/uopvarmet udestue. Denne dialog skal udmunde i udarbejdelse af

standardtegninger/beskrivelse af standardprojekt som forventes at kunne godkendes (i de individuelle ansøgninger).

Status på afdelingens kataloger:

Workshop afholdt d. 10. maj 2022. Forud for vedtagelse skal det dog sikres at der er overensstemmelse mellem lokalplanens rammer og afdelingens ønsker.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3) Eventuelt

Underskrift via Penneo
Formand Bjarne Scheffel Hansen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Bjarne Scheffel Hansen

Underskriver

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

IP: 80.166.xxx.xxx

2022-11-23 16:18:08 UTC



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>