

**Deltagere:** Formand Bjarne Scheffel Hansen, næstformand Henrik Nielsen, bestyrelsesmedlemmer Erik Gemmer, Nita Birk Christensen og Mogens Hamburger samt suppleanter Joyce Annie Vogelius Olsen og Karen Katholm.

Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.)

**Afbud:** Ingen afbud.

## REFERAT AF EKSTRAORDINÆRT ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

**Torsdag, den 23. februar 2023**

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	400
2.	Beslutningspunkter .....	400
2.1.	Godkendelse af Almen Indkøb udbud 2022/23 .....	400
2.2.	Godkendelse af regler for udlejning/udlån af selskabslokaler .....	401
2.3.	Godkendelse/orientering om midler til solcelletag i Parkbo som forsøg .....	401
3.	Orienteringspunkter .....	403
3.1.	Overgang til nyt system til opbevaring af legitimationsoplysninger .....	403
3.2.	Orientering om mulige aktiviteter for børn og unge på Parkvej/Parkbo .....	404
3.3.	Orientering om Styringsdialogmøde med Høje-Tåstrup Kommune .....	404
4.	Eventuelt.....	404

### 1. Velkomst

### 2. Beslutningspunkter

#### 2.1. Godkendelse af Almen Indkøb udbud 2022/23

Som bekendt kørte der i foråret 2022 et samlet udbud på fraflytningsydelse i Lejerbo. Det har betydet, at flere organisationer har fået lavere priser på deres udgifter i forbindelse med fraflytninger, og andre har formået at holde udgifterne i ro trods verdenssituationen, som den har set ud i år.

I effektiviseringsdagsordenen sætter man fokus på fælles indkøb, og ved de årlige tilsyn med kommunerne vil dette område være genstand for opmærksomhed.

Almen Indkøb kan bidrage til at effektivisere indkøb for den enkelte organisation, fordi vi i kraft af de landsdækkende/regionale aftaler kan skabe en volumen, der – alt andet lige - giver mulighed for de bedste priser.

I løbet af vinteren 2022/23 vil der igen blive foretaget 10 nye udbud på tværs af hele Lejerbo, hvor det vil være muligt for de enkelte boligorganisationer at deltage.

Det drejer sig om:

- Skadedyrsbekæmpelse
- Elevatorservice
- El- og vvs-artikler
- El og gas
- Køkkener
- Ventilation
- Tømrerydelser
- VVS-ydelser
- Elektrikerydelser

Man skal huske, at vi har Almen Indkøb, fordi

- 1) vi har pligt til at konkurrenceudsætte vores indkøb for at være lovlige i udbudsretlig henseende og
- 2) for at få gunstige priser til glæde for alle.

I den sammenhæng er vi helt opmærksomme på, at kvaliteten og samarbejdet med leverandørerne også skal spille.

Hvis I ikke ønsker at bruge Almen Indkøb, kan det blive meget dyrt for jer at overholde reglerne om konkurrenceudsættelse, især i de større organisationer, hvor konkurrenceudsættelsen skal ske via EU-udbud. Fra administrationens side anbefaler vi derfor, at I deltager i de landsdækkende/regionale udbud via Almen Indkøb.

I skal inden den 8. marts 2023 tage stilling til, om I ønsker at deltage i ovennævnte udbud. Hvis I ikke ønsker at deltage, skal I beslutte, hvorledes konkurrenceudsættelsen af ydelserne da vil blive løftet i organisationen.

Bjarne opfordrede til at organisationen deltager i alle udbud.

**Bestyrelsen tog beslutning om deltagelse i alle ovennævnte udbud via Almen Indkøb.**

## 2.2. Godkendelse af regler for udlejning/udlån af selskabslokaler

Organisationsformanden har udarbejdet et forslag til regler for organisationens selskabslokaler, som organisationsbestyrelsen bedes tiltræde, se **bilag** til punktet.

Der er tillige i Lejerbos nyeste udgave af ydelseskataloget åbnet op for, at afdelingerne kan få udarbejdet deres regnskaber for selskabslokalerne af Lejerbo. Hvis dette har interesse, bedes den enkelte afdeling tage kontakt til forvaltningskonsulent Kim Dommer. Afregning sker efter forbrugt tid, jf. ydelseskataloget.

**Bestyrelsen drøftede punktet og godkendte det fremsatte forslag til reglerne for udlejning/udlån af selskabslokaler i Lejerbo Høje Taastrup.**

## 2.3. Godkendelse/orientering om midler til solcelletag i Parkbo som forsøg

### Baggrund

Afdeling 061-0 Parkbo, Lejerbo Høje-Taastrup er i gang med en større renovering, som bl.a. omfatter en udskiftning af vinduer og en udskiftning af gamle asbesttage inkl. den fornødne asbestsanering.

I den forbindelse skal der også skiftes tag på fælleshuset, og derfor har det været overvejet, om det nye tag på fælleshuset med fordel kan udføres som et integreret solcelletag.

MEN – renteudviklingen har betydet, at den beboergodkendte huslejestigning for renoveringen overskrider på trods af en fornuftig pris på de samlede entreprisarbejder.

Derfor vil det desværre være nødvendigt at fravælge solcelleløsningen, som ikke er med i det beboergodkendte arbejde.

### **Solcelletag som forsøgsprojekt**

Umiddelbart ser det ud til, at et solcelletag vil kunne generere en besparelse på fælleshusets driftsregnskab til strøm, som langt overstiger låneudgiften til solcelletaget. Derfor kunne det være en ide at medtage dette solcelletag som et forsøgsprojekt og høste erfaringer fra projektet til glæde for senere tagrenoveringer i andre afdelinger.

Fælleshuset har i dag et årligt strømforbrug på ca. 39.000 kWh til lys, ventilation og beboervaskeri mv.

Merprisen for et integreret solcelletag med det hele er ca. 1, 2 mio. kr. inkl. moms. For det beløb kan afdelingen få et solcelleintegreret tag fra Ennogie med en forventet levetid på 50 år uden de store vedligeholdelsesudgifter, hvilket er noget mere end et paptag, som ydermere ad åre kræver en del vedligeholdelse.

Til orientering er der 20 års garanti på konverterne, som dog forventes at kunne holde længere – de koster i dag ca. 2000 kr./stk., og der skal indbygges 56 stk.

Ved etablering af solcelletaget opnås ifølge leverandøren af solcelletaget, Ennogie, en driftsbesparelse på udgiften til fælleshusets elforbrug samt en indtægt ved salg af overskydende ubrugt solcellestrøm til elnettet på i alt CIRKA 125.000 kr./år. Herfra skal fradrages udgiften til merprisen på realkreditlånet.

Det samlede overskud for afdelingen fra solcelletaget forventes herefter at blive CIRKA 45.000 kr. inkl. moms pr. år.

Overskuddet afhænger af elprisen, som ifølge solcelletagleverandøren måske kan forventes at falde, når de planlagte danske vindmøller om 10 år tages i brug (fremgår af deres beregning).

På den anden side må man forvente, at elpriserne følger den almindelige prisudvikling, mens ydelsen på realkreditlånet ligger fast, hvilket betyder, at den økonomiske fordel vil stige med prisudviklingen.

<https://ennogie.com/da/>

[Vi er førende leverandør af solcelletage i Norden | Ennogie](#)

### **Muligheder for at øge fordelene ved solcelleproduktionen**

Det har været drøftet i afdelingen at opsætte ladestanderer for el-biler. Man har således været i dialog med Nortec, som også står for afdelingens vaskeriløsning. Vedrørende ladestanderer og solcellestrøm henviste Nortec til COWI, men oplyste, at det var deres opfattelse, at afdelingen ville kunne få en økonomisk gevinst via ladestanderne, hvis disse blev tilsluttet indenfor afdelingens el-måler og dermed få adgang til afdelingens solcelle-strøm. COWIs solcelleekspert Steen Gravenslund Olesen bekræftede dette under forudsætning af, at ladestanderinstallationen er placeret bag afregningsmåleren.

En bedre udnyttelse af solcelletagets el-produktion vil også kunne fås ved at etablere en batteriløsning på 30-40 kWh, som aktuelt yderligere vil koste 225.000-300.000 kr. inkl. moms.

Overskydende strømproduktion fra solcelletaget i dagtimerne vil så i stedet for at blive solgt til el-nettet kunne lagres i batteriet.

Herefter vil solcellestrømmen fra batteriet kunne dække elforbruget i langt større omfang, herunder i spidsbelastningsperioden fra kl. 17-21. Under alle omstændigheder anbefales det at forberede el-installationen for tilkobling til batteri, da der pt. er en markant udvikling inden for batterier til solcellestrøm.

Som lovgivningen tolkes i dag af Radius, som driver elnettet i Hovedstadsområdet, kan solcellestrømmen fra fælleshuset ikke bruges til at forsyne de øvrige boligblokke med fællesstrøm til lys og mekaniske ventilation mv eller til daginstitutionens strømforbrug. Der er dog politiske tiltag i gang på landsplan for at få fjernet dette benspænderi for en optimal udnyttelse af solceller. Men om og hvornår, det lykkes, vides ikke.

Bjarne nævnte, at punktet har været drøftet tidligere i byggeudvalget, hvor det blev besluttet, at projektet ikke skulle udføres, da det ikke kunne betale sig for afdelingen. Bjarne omdelte organisationens egenkapitaludvikling for at belyse, at det ikke ville være fornuftigt at give tilskud til solceller, da der ligger en del projekter, som også skal dækkes, herunder udgifter til genhusning i afdeling 010-0, som kan lande i organisationen.

Jeannette supplerede med, at de regler der gælder i vest forhåbentlig kommer til gælden for øst, men at der selvfølgelig ikke er garanti for det.

**Bestyrelsen drøftede sagen og godkendte ikke etablering af solceller i afdeling 061-0 som forsøg, herunder evt. tilskud fra organisationen, grundet de kommende dispositioner som organisationens dispositionsfond står foran primært pga. helhedsplanen i afdeling 010-0.**

### 3. Orienteringspunkter

#### 3.1. Overgang til nyt system til opbevaring af legitimationsoplysninger

Vi har de seneste år bedt alle organisationsbestyrelsesmedlemmer indsende billeder af sygesikringskort og pas/kørekort til brug for legitimation, fordi hvidvaskloven stiller krav om, at bestyrelsesmedlemmer skal kunne identificeres (jf. Hvidvaskloven § 11, stk. 1, nr. 3, 1. pkt.).

Indtil nu har vi opbevaret billederne på egne, sikre servere og indhentet oplysningerne via eget, TLS-krypteret mailsystem. For at gøre både opbevaringen af billederne endnu mere sikker og indhentningen mere brugervenlig og effektiv, skifter vi nu over til en ekstern platform, der er eksperter i at indhente og opbevare legitimation. Systemet ligger hos Penneo, som vi også anvender til digitale underskrifter. Det er stadig medarbejdere i Afdelingsøkonomi, der står for at indhente legitimationsoplysningerne. Det nye er udelukkende måden de indhentes og opbevares på.

I praksis vil skiftet betyde, at alle organisationsbestyrelsesmedlemmer modtager et nyhedsbrev med information om skiftet i løbet af den kommende tid.

Herefter sendes en mail ud til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer direkte fra Penneo-systemet, der fortæller om deres opbevaring af legitimationsdokumenterne. Desuden vil man blive bedt om at bekræfte sin identitet via MitID eller NemID og indsende eventuelt manglende billeder.

Som medlemmer af hovedbestyrelsen optræder I i flere forskellige organisationsbestyrelser. I vil derfor opleve, at I får mailen fra Penneo flere gange, da de sendes pr. medlemskab. Sidder man

i 3 organisationsbestyrelser, vil der altså komme 3 mails fra Penneo – en fra hver boligorganisation – og der skal så udfyldes for alle 3 organisationer.

I forbindelse med skiftet opdateres hjemmesidens informationer om behandling af persondata, ligesom vi styrker vores databehandleraftale med Penneo.

Skiftet vil ske i løbet af foråret.

Der er enkelte, som har spurgt, om man kan tildække de sidste 4 cifre i cpr-nummeret på dokumenterne. Det må man imidlertid ikke, idet cpr-nummeret er en del af den dokumentation, der kræves for at opfylde kravene i hvidvaskloven. Man skal imidlertid huske, at de oplysninger, man afgiver, opbevares i et meget sikkert miljø.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## **3.2. Orientering om mulige aktiviteter for børn og unge på Parkvej/Parkbo**

Der har været afholdt møde med Høje-Taastrup kommune den 15. februar 2023 vedrørende mulige indsatser for børn og unge i afdeling 010-0 og 061-0. På mødet deltog afdelingsformand for afdeling 010-0 og næstformand i organisationen Henrik Nielsen, forretningsfører Jeannette M. Larsen, Louise Hjulmand udviklingskonsulent hos Høje-Taastrup kommune og en medarbejder fra intregretningsafdelingen.

En lang række tiltag i afdelingerne blev drøftet såsom brug af boldburet, lektiecafe, Aktiv sommer, familiekлуб ved Red Barnet, Legebalden, plantekasser og lommepegejobs. Der var enighed omkring bordet om, at det ville være godt for afdelingernes børn og unge, at der var indsatser for målgruppen. Som første forsøg vil kommunen undersøge mulighederne for at deltage i Aktiv sommer, som muligvis allerede kan starte op fra påskeferien. De vil endvidere undersøge muligheden for at benytte foreningerne i hallen til aktiviteter for børnene i afdelingerne.

Louise Hjulmand orienterede endvidere om, at der skal ansøges om en ny boligsocial helhedsplan inden for nærmere fremtid, og at Landsbyggefonden i den forbindelse har tilkendegivet, at den skal være bredt funderet i hele kommunen, hvorfor Lejerbos afdelinger muligvis kan blive en del af den kommende helhedsplan.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## **3.3. Orientering om Styringsdialogmøde med Høje-Tåstrup Kommune**

Der er aftalt styringsdialogmøde med Høje-Tåstrup Kommune den 28. marts 2023. på mødet deltager organisationsbestyrelsesformand Bjarne S. Hansen, forvaltningskonsulent Kim Dommer og forretningsfører Jeannette M. Larsen. Bestyrelsen bedes forinden dette møde overveje, om der er emner, som ønsket drøftet på mødet.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## **4. Eventuelt**

Intet at berette.

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

2023-02-27 09:57:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: I5GJF-SEJGI+BVDBC-I2GS8-OAA6M-NJLJO

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