

Deltagere: Formand Bjarne Scheffel Hansen, næstformand Henrik Nielsen, bestyrelsesmedlemmer Erik Gemmer og Mogens Hamburger samt suppleant Karen Katholm.
Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.), Lars Lundberg (Holbæk) og Kim Dommer.

Afbud: Bestyrelsesmedlem Nita Birk Christensen, suppleant Joyce Annie Vogelius Olsen og forretningsfører Lis Franciska Jensen (Holbæk).

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Tirsdag den 21. november 2023

Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen Lejerbo Høje Taastrup S169	416
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	416
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab	416
1.3.	Meddelelser fra formanden	416
1.4.	Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse	417
1.5.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/7 2022 til 30/6 2023	417
1.6.	Godkendelse af revisionsprotokollat	417
1.7.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/7 2024 til 30/6 2025	418
1.8.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	418
1.9.	Godkendelse af deltagelse i Boligsocial Helhedsplan Høje-Taastrup kommune	418
1.10.	Godkendelse af vagttelefonordning for Lejerbo Høje Taastrup	418
1.11.	Godkendelse af kataloger i afdeling 010-0 Parkvej	419
1.12.	Orientering om udlejningsforhold	419
1.13.	Orientering om "sager" i organisationen	422
2)	Afdelingerne under Lejerbo Høje Taastrup S169	424
2.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/7 2022 til 30/6 2023	424
2.2.	Godkendelse af afdelingens budgetter for perioden 1/7 2024 til 30/6 2025	425
2.3.	Orientering om driften i afdeling 010-0 Parkvej	426
2.4.	Orientering om driften i afdeling 061-0 Parkbo	426
2.5.	Orientering om driften i afdeling 061-1 Parkbohusene	427
2.6.	Orientering om driften i afdeling 382-0 Teglstenen	427
2.7.	Orientering om driften i afdeling 481-0 Pælestykkerne	427
2.8.	Orientering om driften i afdeling 531-0 Rugvænget	427
2.9.	Orientering om driften i afdeling 924-0 Teglbøhusene	428
3)	Eventuelt	428

1) Organisationen Lejerbo Høje Taastrup S169

1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 21. november 2022 bestod bestyrelsen for Lejerbo Høje Taastrup og de dertil knyttede afdelinger af følgende medlemmer:

Bjarne Scheffel Hansen	Formand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2024
Henrik Nielsen	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2024
Erik Gemmer	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Lejerbos hovedbestyrelse indtil 2025
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 2023
Joyce Annie Vogelius Olsen	2. Suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023

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 2022 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

Bjarne berettede, at der er afholdt møde med repræsentanter fra kommunen om udenomsarealerne i afdeling 010-0 og 061-0, men da afdeling 010-0 ikke kan indgå i projektet pga. deres helhedsplan, vil det formentlig ikke blive til noget. Desværre blev et vigtigt punkt på dagsorden til mødet ikke behandlet, nemlig punktet om kommunens planer for området.

Der har været møde med Landsbyggefonden, hvor det blev foreslået, at afdeling 010-0 og 061-0 indgår i en boligsocial helhedsplan for hele Høje-Taastrup kommune. Mødet var meget positivt, og der er et beslutningspunkt senere på dagsorden vedr. finansiering af deltagelsen i projektet.

Der har været lovpligtigt udbud af håndværkerydelser. Det har betydet, at alle håndværkere er udskiftet. I forbindelse med overdragelse til Holbæk bliver der mulighed for at tilslutte afdelingerne en vagtordning, hvilket ønskes foretaget samtidig med, at håndværkerskiftet er gennemført, da det giver mening, at det gøres samtidigt.

Repræsentantskabsmøde afholdes den 23. november, hvor der er 23 deltagere, heraf 10 repræsentantskabsmedlemmer inkl. organisationsbestyrelsen og 13 gæster.

Bestyrelsen tog underretningen til efterretning.

1.4. Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse

Erik berettede, at Hovedbestyrelsesmødet var på teams sidste gang, og det er fint; men et fysisk møde er at foretrække.

Regnskab i Lejerbo ser ikke så godt ud, og der bruges en del tid på at se på løsninger. Når Hovedbestyrelsen fremover mødes, er det indført, at bestyrelsen får 15 minutter to gange årligt, hvor de kan drøfte alle forhold uden direktionens deltagelse.

Årets bestyrelsesseminar blev afholdt den 17.-18. november 2023 i København. Det var et rigtig godt seminar med gode indlæg fra både ansatte og eksterne. Næste års bestyrelsesseminar afholdes den 8.-9. november 2024 i Århus.

Bestyrelsen tog underretningen til efterretning.

1.5. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/7 2022 til 30/6 2023

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 13.967.000 kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 5.026.000 kr., renteudgifter inkl. kurstab 4.988.000 kr. og udgifter til forretningsførelse på 2.697.000 kr.

Årets resultat er et underskud på 624.000 kr., der er taget fra organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 307.000 kr. Fra arbejdskapitalen foreligger tilsagn på 18.000 kr. til administration af ejerforeningen i afdeling 531-0 Rugvænget.

Dispositionsfonden har et disponibelt indestående på balancetidspunktet på 7.198.000 kr. og der er disponeret 295.000 kr. som tilskud til afdelingerne.

Organisationens trækingsret i Landsbyggefonden udgør 16.936.000 kr., hvoraf 6.910.000 kr. er disponeret til 010-0 Parkvej helhedsplan samt 061-0 Parkbo tag- og vinduesudskiftning.

Bestyrelsen godkendte regnskabet for perioden 1/7 2022 til 30/6 2023.

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.

Revisionen bemærker at afdeling 061-1 Parkbohusene, i regnskabsårets afholdte udgifter til tab ved fraflytninger ikke har tilstrækkelige henlagte midler til dækning udgifter til tab ved fraflytninger.

Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet for årsregnskabet 1/7 2022 til 30/6 2023.

1.7. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/7 2024 til 30/6 2025

Budgettet viser en balance på 10,2 mio. kr. hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital på 5,1 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 3,0 mio. kr.

Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 1/7 2024 til 30/6 2025.

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 om fordeling og udbetaling af vederlag til bestyrelsens medlemmer, at vederlaget fordeles med 2 dele til formanden og 1 del til hver af de øvrige medlemmer af bestyrelsen, samt at der ikke udbetales vederlag for tabt arbejdsfortjeneste.

1.9. Godkendelse af deltagelse i Boligsocial Helhedsplan Høje-Taastrup kommune

I forbindelse med at afdeling 010-0 og 061-0 kom på forebyggelseslisten, er der afholdt en række møder med Høje-Taastrup kommune for at finde en fælles vej frem. I fællesskab med organisationen er Lejerbo Høje Taastrup kommet med i det boligsociale arbejde med kommunen og de øvrige boligselskaber i Høje-Taastrup kommune. Arbejdet med prækvalifikation er sat i gang, og den forventede udgift er på 250.000 kr. årligt i 4 år. Udgiften betales fra dispositionsfonden.

Bestyrelsen godkendte deltagelse i den boligsociale helhedsplan, herunder at udgiften på 250.000 kr. betales fra dispositionsfonden.

1.10. Godkendelse af vagttelefonordning for Lejerbo Høje Taastrup

Der har været drøftelser med organisationsbestyrelsen, om hvorvidt afdelingerne skulle tilsluttes en vagttelefonordning. Der foreslås en ordning, hvor et skadesfirma fungerer som vagttelefon udenfor driftens åbningstider.

Firmaet vurderer skaden/opgaven ud fra en forhåndsordre, der er aftalt med driften/afdelingen, og beslutter med baggrund i denne om skaden/opgaven er uopsættelig, eller om den må henvises til driftens åbningstider. Skadesfirmaet kontakter direkte relevante Lejerbo håndværkeres vagttelefon. Har de ikke en tilfredsstillende udrykningstid, benytter skadesfirmaet egne håndværkere. Belfor - tidligere SSG - har stor erfaring i håndtering af såvel små som store skader, brand etc.

Løbende omkostning til Belfor er 13,- kr. pr. lejemål/år + eventuel udrykning. Opsætning af telefonsystem sker, således at beboerne via varmemesterkontorets hovednummer kan komme i kontakt med drift eller vagttelefon 24/7.

I dagtimerne vil der være 4 valgmuligheder: "Venteliste og udlejning", "varmemesterkontoret - servicetelefon", "kontorets åbningstider" og "skadevagt".

Udenfor normale åbningstider vil der være 2 valgmuligheder: "Åbningstider" og "skadetelefon".

Systemet tilknyttes en mobil servicetelefon med telefonsvarer, der håndteres af driften i Lejerbos centrale åbningstider: Mandag til torsdag 9.00 til 14.00 + fredag fra 09.00 til 12.00.

Fordele:

Beboere kan 24/7 få kontakt til Lejerbo eller en vagttelefon = bedre beboerservice. I dagtimerne udvides telefontiden, og træffes der ikke en medarbejder, kan der indtales en besked på en telefonsvarer. Beskeder bliver aflyttet/besvaret løbende hen over dagen.

Den medarbejder, der har servicetelefonen, kan tilpasse besvarelsenerne med øvrige arbejdsopgaver og er således ikke afhængig af at være bundet på kontoret i en bestemt tidsramme.

Opkald til kontoret fordeles over hele dagen - ingen opkald tabes.

Medarbejdere, beboerdemokrater og lokale håndværkere bliver ikke kontaktet direkte af beboere udenfor **normal arbejdstid**.

Lars uddybde ordningen, og nævnte at ordningen kan udvides med telefonsvarerordning.

Bestyrelsen drøftede punktet og besluttede at tilknytte vagttelefonordningen i hele organisationen, dog undtaget afdeling 010-0.

1.11. Godkendelse af kataloger i afdeling 010-0 Parkvej

Afdelingen har den 30. oktober 2023 godkendt råderetskatalog. Afdelingsmødet godkendte desuden det fremlagte forslag til vedligeholdelsesreglement. Dette er dog ikke endeligt udfærdiget. Der er dog ingen ændringer, så organisationsbestyrelsen bedes godkende på basis af udkastet med tilhørende godkendelse fra afdelingsmødet.

Bilag: Råderetskatalog og vedligeholdelsesreglement.

Bestyrelsen godkendte råderetskatalog og vedligeholdelsesreglement for afdeling 010-0 Parkvej.

1.12. Orientering om udlejningsforhold

Generelt er udlejningssituationen god.

Imidlertid bruges boligerne til permanent genhusning og nogle har været (forsøgt) udlejet midlertidigt.

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. Ventelisten i afd. 61 er primo 2023 sat i bero. Boligerne i afd. 61 opsamles til brug for midlertidig genhusning af lejerne i afd. 10

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

Ventelistestatistikken i hele organisationen til familieboligerne medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og har 2.256 ansøgere pr. 10. august 2023.

I organisationen fordeler ansøgernes ønsker sig således på ventelisten:

Org.	Venteliste	I ber o	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninge r i alt
S16 9	Ekstern		1.721	2.436	2.086	6.243	1.572
S16 9	Ekstern	X	658	985	767	2.410	620
S16 9	Intern venteliste		15	40	42	97	49
S16 9	Intern venteliste	X	6	15	9	30	15
			2.400	3.476	2.904	8.780	2.256

I afdelingerne fordeler ansøgernes ønsker sig således på ventelisten:

Afd.	Venteliste	I ber o	2 rum	3 rum	4 rum	Ønske r i alt	Ansøgninge r i alt
100	Ekstern		906	1.093	914	2.913	1.316
100	Ekstern	X	348	468	347	1.163	542
100	Intern venteliste		13	26	26	65	40
100	Intern venteliste	X	5	9	4	18	12
610	Ekstern		815	1.026	867	2.708	1.257
610	Ekstern	X	310	402	319	1.031	483
610	Intern venteliste		2	15	15	32	23
610	Intern venteliste	X	1	6	5	12	9
924 0	Ekstern		0	317	305	622	368
924 0	Ekstern	X	0	115	101	216	126
924 0	Intern venteliste		0	0	2	2	2
			2.400	3.477	2.905	8.782	

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

Periode: 01.07.2022 - 30.06.2023 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	538	41	7,62
Total	538	41	7,62

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

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

Periode: 01.07.2022 - 30.06.2023 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling [↑]	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S169	100	Familiebolig	285	1	3	13	4	0	0	0	21	7,37
		100		285								21	
Hovedstadsregion	S169	5310	Familiebolig	22	0	4	0	0	0	0	0	4	18,18
		5310		22								4	
Hovedstadsregion	S169	610	Familiebolig	224	0	4	5	7	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								41	

Periode: 01.07.2021 - 30.06.2022 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling [↑]	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	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	rAntal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent	rLejer
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		

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2020 var på 11,2 og i 2021 på 11,6 samt i 2022 på 11,7%.

I afd. 61 er en lejer fraflyttet før foged pga. huslejerestance.

Bo-perioden er i gennemsnit for de lejere, der er fraflyttet i hele organisationen i perioden 01.07.2022 – 30.06.2023 på knapt 15 år.

Den gennemsnitligt længste bo-periode er i afd. 61 med 21 år og den korteste gennemsnitlige bo-periode er på 10 år i afd. 10.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.13. Orientering om "sager" i organisationen

Der er generelt meget få klager i organisationens afdelinger, i denne periode kun 10 i alt.

Husordenssager:

Der er været 4 støjsager og andre husordenssager om bl.a. husdyr samt en sag om nedsættende tale og en chikanesag om overtrædelse af god skik og orden.

Byggesager:

Afdeling 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 godkendte støttede lån på ca. 34 millioner kr., ud over skema A godkendelsen, og ansøgning om skema B blev fremsendt til kommunen og godkendt medio november 2022.

Byggesagen er opstartet og første blok er næsten tilendebragt (blok B). Det har vist sig nødvendigt at genhuse alle beboere i den korte periode hvor deres lejemål renoveres.

Der er lagt en plan for renovering af øvrige blokke. Entreprenøren har lovet at denne holder – det er væsentligt for at få genhusningen til at gå op. At genhuse alle beboere er en stor opgave for alle – ikke mindst ejendomskontoret.

Der har vist sig forekomst af PCB i altanerne. Alle altaner nedtages og saneres på stedet. Økonomisk har dette "fund" af miljøfarlige stoffer ikke umiddelbar indflydelse på økonomien for beboere, da punktet er støttet arbejde (og accepteret af Landsbyggefonden).

Driften og byggeudvalget påpeger, at rådgiver har overset et krav om, at føring af cirkulationsledning til varmt brugsvand ikke må ske hen over loft – men dette har ikke været med i projektet. Det er efterfølgende besluttet at foretage en projektændring, så brugsvandscirkulationen føres som ønsket for at forebygge skader efter rørsprængninger på loftet.

Afdeling 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.

Selve byggeriet blev afleveret i august 2023 og foreløbig lånoptagelse foretaget. Der udestår alene mangeludbedring, som endnu ikke er tilendebragt. Der er tilbagehold overfor totalentreprenør.

Bjarne bemærkede, at der blev konstateret asbest på taget og altanerne, det er delvist fjernet på altanerne, men væggene ind mod værelserne og naboen er ikke skiftet. Det skyldes, at det ikke er muligt pga. konstruktionen af gulvet. Der opsættes advarselsskilte på altanerne, om at der ikke må bores i pladerne.

Advokat og/eller beboerklagenævnsager:

Ingen.

Forbrugssager:

Ingen.

Driftsklager:

1 skimmelsvamp (manglende udluftning) samt 2 sager om overdækkede terrasser, som skulle nedtages, da de var opsat imod lokalplan og råderetskatalog samt en sag om nedtagning af hæk plantet ud over fællesarealet, hvor også flisearealet var anlagt ud over grunden.

Indflytningsklager:

Der har ingen indflytningsklager været i perioden.

Fraflytningssager:

1 sag, som blev afvist, pga. misligholdt gulv.

P-afgifter:

Forvaltningen er ikke gjort bekendt hermed.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og bemærkede, at der opsættes advarselsskilte på altanerne i afdeling 061-0 Parkbo, om at der ikke må bores i pladerne pga. forekomst af asbest i pladerne.

2) Afdelingerne under Lejerbo Høje Taastrup S169

2.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/7 2022 til 30/6 2023

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger
010-0 – Parkvej	430.087	1.597.539	15.766.157	Årets resultat blev et overskud på 430.087 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, målerpasning, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, drift af møde- og selskabslokaler samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer og drift af fællesvaskeri.
061-0 - Parkbo	-97.988	1.217.731	13.447.232	Årets resultat blev et underskud på -97.988 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets underskud fremkommer af flere udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og drift af fællesvaskeri. Underskuddet modsvares delvist af færre udgifter til ejendomsskat, målerpasning, drift af møde- og selskabslokaler samt diverse udgifter.
061-1 - Parkbohusene	33.034	-90.345	862.072	Årets resultat blev et overskud på 33.034 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -90.345 kr. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til renholdelse, almindelig vedligeholdelse samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares primært af flere udgifter til el og varme til fællesarealer.
382-0 - Teglstenen	25.160	243.135	1.631.322	Årets resultat blev et overskud på 25.160 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til el og varme til fællesarealer, almindelig vedligeholdelse samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til

				ejendomsskatter, renholdelse og drift af møde- og selskabslokaler.
481-0 - Pælestykkerne	76.216	471.054	1.727.488	Årets resultat blev et overskud på 76.216 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til vandafgift, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, drift af fælles vaskeri, drift af møde- og selskabslokaler samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation og el og varme til fællesarealer.
531-0 - Rugvænget	58.481	260.771	2.385.366	Årets resultat blev et overskud på 58.481 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til renovation, almindelig vedligeholdelse, samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til andel i fællesfaciliteters drift.
924-0 - Teglbøhusene	19.372	7.350	236.241	Årets resultat blev et overskud på 19.372 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til almindelig vedligeholdelse samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift.

Det bemærkes, at afdeling 924-0 og 061-1 fortsat ikke har en afdelingsbestyrelse. I afdeling 531-0 er der netop valgt en bestyrelse.

Bestyrelsen godkendte regnskaberne for organisationens afdelinger for perioden 1/7-2022 til 30/6-2023.

2.2. Godkendelse af afdelingens budgetter for perioden 1/7 2024 til 30/6 2025

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

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
0010-0	Parkvej	Familiebolig	780,64	799,53	18,89	2,42%
0061-0	Parkbo	Familiebolig	800,58	817,65	17,07	2,13%
0061-1	Parkbohusene	Ældrebolig	1.463,67	1.504,58	40,91	2,80%
0382-0	Teglstenen	Ældrebolig	1.211,70	1.258,43	46,73	3,86%
0481-0	Pælestykkerne	Ældrebolig	1.346,82	1.400,51	53,69	3,99%
0531-0	Rugvænget	Familiebolig	897,38	942,48	45,10	5,03%
0531-0	Rugvænget	Ældrebolig	992,46	1.037,53	45,07	4,54%
0924-0	Teglbohusene	Familiebolig	1.245,29	1.292,13	46,84	3,76%

Bestyrelsen godkendte budgetterne for organisationens afdelinger for perioden 1/7-2024 til 30/6-2025.

2.3. Orientering om driften i afdeling 010-0 Parkvej

I forbindelse med opstart af helhedsplanen er afregning af varme gået fra individuel afregning til fordeling efter kvadratmeter. Beboerne er orienteret på afdelingsmøde herom den 30. oktober 2023.

Helhedsplan er godt i gang, se tekst ovenfor.

Der er netop udarbejdet nye kataloger til afdelingen (vedligeholdelsesreglement og husorden), som blev godkendt på afdelingsmødet den 30. oktober 2023.

Henrik supplerede med at varmeregnskabet ændres til kvadratmeterregnskab i renoveringsperioden. Ændringen blev godkendt i bestyrelsesberetningen, på det ordinære afdelingsmøde.

Nye tiltag afventer at helhedsplanen færdiggøres, så der igen er tid til andre opgaver.

Det blev på sidste afdelingsmøde godkendt at der skulle indlægges fiber, men det udskydes til renoveringen er afsluttet da det ikke er hensigtsmæssigt at udføre samtidigt med renoveringen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.4. Orientering om driften i afdeling 061-0 Parkbo

Der er normal drift i driftsfælleskabet, og der er ansat en kontorassistent på deltid, hvilket har vist sig at være den helt rigtige løsning.

Godkendelse af afdelingens kataloger afventer fortsat at renoveringen er færdig.

Bjarne nævnte, at der er ansat en driftsassistent på deltid og katalogerne afventes i afdeling 061-0 og driftsfælleskabet grundet at renoveringen skal være færdig.

Der er indlagt fiber og det er trukket op til samtlige lejligheder således, at beboerne selv kan vælge der leverandør.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.5. Orientering om driften i afdeling 061-1 Parkbohusene

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

Der arbejdes med genopretningssagen og den forløber planmæssigt. Der er fortsat ét toilet, som ikke er skiftet til nyt, hvilket vil blive aktuelt indenfor nogle år.

Afdelingen er for nuværende uden bestyrelse, men der er valgt en talsperson i afdeling.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.6. Orientering om driften i afdeling 382-0 Teglstenen

Afdelingen har godkendt kollektive råderetskøkkener, og ordningen er godt i gang.

Den løbende udskiftning/reparation af terrassedørspartierne samt vinduer i prioriteret rækkefølge fortsættes.

Der er skiftet køkken i fælleshuset, så fællesaktiviteter kan understøttes. Der mangler kun en låge, men det er varmemester Jan indover iflg. Karen.

Afdelingsbestyrelsen har et ønske om at få fjernet et hegn mod naboen, og i stedet have det allerede eksisterende levende hegn.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.7. Orientering om driften i afdeling 481-0 Pælestykkerne

Belysningen i opgangene er skiftet til LED og beboerne er meget glade for den nye belysning, og hjælpen fra organisationen så det kunne lykkes.

Etablering af 7 nye parkeringspladser, genopretning af gangarealer og petanque bane er på plads. Der er indgået en aftale med Cityparkering.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

2.8. Orientering om driften i afdeling 531-0 Rugvænget

Afdelingen har nu en afdelingsbestyrelse.

Vi står fortsat foran en opretning af udvalgte belægninger. Træværk i afdelingen er blevet malet. Indgangsdøre til de gamle fællesarealer i Kløverhuset er blevet skiftet og murværk ved indgangspartierne er blevet pudset op.

Jeannette supplerede med at Høje-Taastrup kommune har ønsket et møde om anvisningen til de 22 familieboliger, da de har mere brug for familieboliger end boliger til ældre- og handicappede.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

2.9. Orientering om driften i afdeling 924-0 Teglbohusene

Driften forløber planmæssigt efter vedligeholdelsesplanen.

Afdelingen er for nuværende uden bestyrelse.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

3) Eventuelt

Karen fortalte, at der i nr. 26 i Teglstenen er fundet en olietank, da der skulle etableres en ny terrasse. Varmemester er i gang med at undersøge, hvorledes udfordringen løses.

Det blev aftalt, at beboerdemokraterne fra Høje Taastrup skal besøge regionskontoret den 16. januar 2024 kl. 15.00 med efterfølgende let anretning på kontoret. Der udsendes en invitation fra Holbæk til alle beboerdemokrater.

Lars nævnte, at han havde talt med Bjarne om, at Lars er fungerende forretningsfører, indtil Lis er retur. Michael Nøhr tager over for Lars i perioden, indtil Lis er retur. Der har været afholdt lederseminar for alle ledere i Holbæk, hvor Jan og Kim deltog.

Jeannette supplerede med, at det boligsociale arbejde fortsætter på trods af sygdom i Holbæk, og i det omfang at Mia Møller Andersen fra Holbæk kan tage over, gør hun det. I forhold til bestyrelsesarbejdet i den boligsociale helhedsplan, deltager Jeannette i samarbejde med Lars Lundberg, indtil Lis er retur.

Underskrift via Penneo
Bjarne Scheffel Hansen, formand

PENNEO

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

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

Bjarne Scheffel Hansen

Underskriver

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

IP: 80.166.xxx.xxx

2023-11-22 16:09:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: H2ZHK-1D7K8-ETIJ3-73Z2Y-BJTW2-DUON6

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 tidsstempelt 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/validator>**