

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE I ORG. S169 D. 16. juni 2025

Mødet afholdt k. 15.30 i Festsalen, afdeling 61-0 Parkvej 131, 2630 Tåstrup

Deltagere:

Bjarne Hansen, Henrik Nielsen, Nita Birk Christensen, Mogens Hamburger, Erik Gemmer, Benny Robdrup (suppleant)

Fraværende:

Jan Skarnager (Suppleant)

Fra administrationen deltog:

Forretningsfører - Lars Lundberg (optog referat)

Dagsorden:

Orienteringspunkter

Pkt. 1 Orientering v/ formanden /Bjarne S. Hansen

Pkt. 2 Orientering fra administrationen v/forretningsfører Lars Lundberg

Beslutningspunkter

Pkt. 4a Godkendelse af ansøgning til dækning af vikaromkostninger jf. bilag 1

Pkt. 4b Godkendelse af ansøgning til dækning af udgift til vagt afd. 061-0 jf. bilag 2

Pkt. 4c Beslutning om model til afvikling af afdelingstjek og budgetmøder jf. bilag 4

Pkt. 4d Godkendelse af aftale for gennemgang af ejendomsvurderinger jf. bilag 3

Pkt. 4e Godkendelse af lån i Dispositionsfonden til udskiftning af køkkener i afd. 481-0 Pælestykkerne

Drøftelsespunkter

Pkt. 5 Fortroligt

Pkt. 6 Andet aktuelt

Pkt. 7 Eventuelt

På vegne af formand for organisationsbestyrelsen, Bjarne Hansen

Lars Lundberg
Forretningsfører
DAB/Lejerbo region Holbæk

Referat jf. punkterne i dagsorden:

Orienteringspunkter

Pkt. 1 Orientering fra formanden v/Bjarne S. Hansen

*Fællesdriften har gennem længere tid været udfordret.
For 18 måneder siden overgik vi til Holbæk-kontoret. I den periode har vi sagt farvel til 9 medarbejdere, ansat i kortere eller længere tid.
Vi startede med 1 vm, 3 ef og 1 driftsassistent.
I dag har 1 nyansat EF (Jacob) og 1 driftsassistent, ansat indtil ult. november.
Samt 1 vikar som vm. Det grønne klarer et firma for os.
Desværre har vi også mistet al den viden, der var samlet op gennem flere år.
F.eks. haft udskiftning af toiletter og komfurer på samme niveau i år som året før, mens køleskabe er løbet helt løbsk med 21 i år mod 8 sidste år.*

I perioden har vi pga fratrædelserne, haft et stort forbrug af vikarer, for at det daglige kunne fungere. At have vikarer, mens vi samtidigt betaler løn i opsigelsesperioden, medfører i sagens natur, at der har været dobbelte udgifter Udover den løn som vikarer får, skal der også betales moms af beløbet.

*En optælling viser, at lønudgiften både i sidste år og i år ligger på samme niveau. Men hertil kommer så udgifterne til vikarerne.
Derfor har jeg fremsendt 2 ansøgninger til Dispositionsfonden, i håb om at det ansøgte bevilges og dermed at afdelingernes lønudgifter, forbliver på det normale niveau.*

*Der søges konkret om kr. 740.000, som er den konstaterede merudgift til fratrådte medarbejdere (ca). hvor vi ikke får noget arbejde.
Og der søges om kr. 153.665,63 som er det momsbeløb, der er betalt. – i alt kr. 893.666*

*Afdeling 61-0 søger om kr. 433.000,63 til dækning af afdelingens udgifter til en vagt, som vi mente var nødvendigt pga gentagne oplevede "klub" af unge mennesker i kælderen, med indbrud i kælderrum, brugen af indholdet i små poser samt et større brug af gaspatroner.
Tillige har der i 2 omgange været hærværk i vores vaskeri. Den første gang med ophold og affyring af en pulverslukker. I anden omgang, blev maskiner og andet udstyr, oversprøjtet af en væske.
Det er naturligvis anmeldt til Politiet. Det mest ærgerlige er, at stort set ved vi hvem godt, hvem det er der lukker personer ind i kælderen og deltog i pulverslutterhærværket, men der er ingen, der vil stå frem. Det kunne måske hjælpe, hvis vi oplyste, hvad det har kostet os*

*Hvad er der i dispositionsfonden? – liste uddeles
- afd. 10-0 får (meget mere) lidt senere pga LBFs beslutning pga Helhedsrenoveringen*

*Afd. 10-0 Helhedsplan – hvordan går det?
Forbrugsopgørelse – noget nyt (klager og måske i Beboerklagenævnet?)*

*Det boligsociale er ved at starte op. Noget bliver udskudt pga vores mandskabsproblemer.
Der er opsat sedler i opgangene om familievejledning og om fritidsjob.
Mandag d. 30. juni 15-18 holdes der et Nabotræf mellem afdelingerne – åndeligt og bogstaveligt.*

Formanden i 481-0 Pælestykkerne Pia er desværre død. Det ser heldigvis ud til, at de sammen med en suppleant, fortsættes som en afdelingsbestyrelse.

*Vi har været til Styringsdialog med HTK.
Stille og roligt. Man oplyste, at Byrådet har besluttet, at man skal arbejde for fællesskabet i kommunen.
Hvordan det hænger sammen med at kommunen har besluttet, at de 22 boliger i 531-0 (Rugvænget) har ændret status fra ældreboliger til familieboliger.*

Som bekendt besluttede DAB og Lejerbo at slå pjalterne sammen med virkning fra 1. juni.
 Der arbejdes på en flytning af en del medarbejdere i Valby og på Finsensvej, så afdelinger med samme arbejdsopgaver, kommer sammen.
 Dette har ikke indflydelse for/på Lejerbo Høje Taastrup

Vi skal have Repræsentantskabsmøde i slut november. Skal vi være "hos Uffe" igen, eller skal vi finde et andet sted?
 Evt. holde mødet i 61-0s eller 10-0' festsal/gildesal og så spise et andet sted, f.eks hos Mango på Hovedgaden?

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

Pkt. 2 Orientering fra administrationen v/forretningsfører Lars Lundberg

- Vi havde d. 25/03 styringsdialog med kommunen.
 Der tales meget om grøn omstilling og bæredygtighed i de almene projekter.
 Der var generel tilfredshed med vores administration og organisationens økonomi.
 HTK er meget interesseret i vores projekt med at udarbejde nye og forenklede ejerforeningsvedtægter for bla. Rugvænget
- I afdeling 10-0 har man indgivet en kollektiv anmeldelse til tilsynet vedr. forbrugsregnskaber i forbindelse med genhusninger.
 Sagen er afvist af tilsynet der henviser til at de enkelte beboere skal tage sagen op i beboerklagenævnet.
 Vi har for de lejere, som har klaget over forbrugsregnskabet, indbragt sagerne for beboerklagenævnet og afventer i forlængelse heraf nævnets stillingtagen til hver enkelt sag.
- Personalsituationen – behandles tillige under "Fortrolig"
 Driftschef Henrik Påske overtager den overordnede ledelse af både medarbejdere og drift.
 Michael Nøhr vender tilbage til sin rolle som chef for Teknisk team og teknisk driftschef for større renoveringer og nybyggerier.
 - der er pr. 01. juli ansat den aftalte Lokalinspektør der deles med Kalundborg.
 - 2 ejendomsfunktionærer til Driftsfællesskabet – er startet
 - 1 driftsassistent i Driftsfællesskabet – tidsbegrænset ansættelse.
 - efter sommerferien sættes gang i at rekruttere en varmemester til Driftsfællesskabet.

Driftsfællesskabet har gennem længere tid været ramt af betydelige udfordringer på ressourcer. Lejerbo Region Holbæk har i perioden trukket på en del interne ressourcer for at oppebære en under omstændighederne – bedst mulig service overfor områder og beboere.
 Flere ansatte i Lejerbo Holbæk har frivilligt tilbudt deres assistance til at hjælpe driftsfællesskabet herunder en lokalinspektør – ca. 200 timer + en varmemester, førstemand og ejendomsfunktionærer ca. 150 timer.
 Dertil skal lægges en Driftschef der gennem det sidste år også har måtte lægge betydelige ekstra ressourcer i opgaven.
 Disse ekstra ydelser bliver de næste måneder betydeligt reduceret og det forventes at driftsfællesskabet i løbet af 3 kvartal vil være i normal drift igen.
- De kommende budget- og afdelingsmøder holdes senere end tidligere da sammenlægningen trækker på en del ressourcer i økonomiafdelingen

**Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og der var enighed om at give administrationen og driften arbejdsro til at komme på benene igen.
 Det blev aftalt at uoverensstemmelser og eventuelle klager over driftens arbejde skulle rettes direkte til Driftschef Henrik Påske eller Forretningsfører Lars Lundberg.**

Beslutningspunkter

Pkt. 4a Godkendelse af ansøgning til dækning af vikaromkostninger i driftsfællesskabet jf. bilag 1

Organisationsbestyrelsen godkendte det ansøgte, kr. 894.000 i tilskud fra dispositionsfonden til driftsfællesskabet jf gældende fordeling.

Bjarne Hansen, Benny Robdrup og Mogens Hamburger forlod mødet under behandlingen af dette punkt og deltog ikke i afstemningen.

Pkt. 4b Godkendelse af ansøgning til dækning af udgift til vagt afd. 061-0 jf. bilag 2

Organisationsbestyrelsen godkendte det ansøgte, kr. 433.000 i tilskud fra dispositionsfonden til afd. 61-0 – det blev pointeret at der var tale om et engangstilskud fremtidige vagtordninger betales af afdelingen.

Bjarne Hansen, Benny Robdrup og Mogens Hamburger forlod mødet under behandlingen af dette punkt og deltog ikke i afstemningen.

Pkt. 4c Beslutning om model til afvikling af afdelingstjek og budgetmøder jf bilag 4

Organisationsbestyrelsen godkendte den ændrede model for afdelingstjek og budgetmøder

Pkt. 4d Godkendelse af aftale for gennemgang af ejendomsvurderinger jf. bilag 3

Organisationsbestyrelsen godkendte forslaget

Pkt. 4e Godkendelse af lån i Dispositionsfonden til udskiftning af køkkener i afd. 481-0 Pælestykkerne

- *Der er tale om kollektiv råderet der afskrives over 15 år – der er ikke friværdis i afdelingen og kommunen giver ikke garanti til forbedringer*
- *Låneramme ca. 3,2 mill – lånet forventes optaget i mindre portioner afhængig af tilmelding samt fraflytninger.*
- *Huslejekonsekvens 4-600 kr. md*
- *Er godkendt på afdelingsmøde 06. marts 2025*
- *Anlægsbudget bilag 5*

Organisationsbestyrelsen godkendte det ansøgte lån kr. 3.200.000 fra dispositionsfonden – dog med at krav om en ændret afskrivningsperiode på 10 år. Nyt anlægsbudget udarbejdes og sendes til godkendelse på et afdelingsmøde – OB orienteres efterfølgende

Drøftelsespunkter

Pkt. 5 Fortroligt

Pkt. 6 Andet aktuelt

Pkt. 7 Eventuelt

Driften ønsker at holde kontoret i driftsfællesskabet lukket for personligt fremmøde i 3 uger i sommerferien – datoer kommer hurtigst muligt.

Lukning af kontoret vil ikke have indflydelse på udførelsen af driftens arbejder eller beboerne mulighed for at komme i kontakt med driften – dette kan blot kun ske pr. telefon eller mail.

Besvarelse af telefon vil i dagtimerne ofte være til en telefonsvarer – denne bliver aflyttet løbende i dagtimerne 08.00 til 14.00 og i videst mulige omfang besvaret samme dag – vagttelefonen vil fortsat bevare akutte opgaver 24/7.

Der vil ske en grundig orientering til beboerne i de berørte afdelinger dels via opslag på ejendomskontoret, i opgange og direkte til de enkelte beboere

Organisationsbestyrelsen godkendte dette

Underskrevet af Formand - Bjarne Hansen via penneo

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

2025-06-20 10:01:21 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.