

**Deltagere:** Bestyrelsesmedlemmerne Bjarne Scheffel Hansen, Henrik Nielsen, Erik Gemmer, Nita Birk Christensen og Mogens Hamburger samt Suppleanterne og Karen Katholm. Fra Administrationen deltog Jeannette M. Larsen (ref), Helle Jørgensen og Kim Dommer.

**Afbud:** Joyce Olsen

## REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE den 12. november 2019

Med følgende dagsorden:

<b>1)</b>	<b>Organisationen Lejerbo Høje Taastrup S169</b> .....	303
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold.....	303
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.....	303
1.3.	Meddelelser fra formanden.....	303
1.4.	Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse.....	303
1.5.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/7 2018 til 30/6 2019 .....	304
1.6.	Godkendelse af revisionsprotokollat.....	304
1.7.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021 .....	305
1.8.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste .....	305
1.9.	Orientering om udlejningsforhold.....	305
1.10.	Orientering om ventelistegebyr.....	307
1.11.	Godkendelse af ny udlejningsaftale pr. 01.01.2020 .....	308
1.12.	Orientering om "sager" i organisationen.....	309
1.13.	Orientering om logning ved brug af nøglebrikker i afdelingerne.....	309
1.14.	Godkendelse af renovering af vinduer og terrassedøre i afdeling 010-0 .....	310
1.15.	Godkendelse af Råderetskatalog for afdeling 382-0 .....	310
1.16.	Godkendelse af Råderetskatalog for afdeling 924-0 .....	310
1.17.	Godkendelse af sprøjtemidler i afdelingerne .....	311
<b>2)</b>	<b>Afdelingerne under Lejerbo Høje Taastrup S169</b> .....	311
2.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden.....	311
2.2.	Godkendelse af budgetter for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021 .....	313
2.3.	Orientering om driften i afdeling 010-0 Parkvej .....	313
2.4.	Orientering om driften i afdeling 061-0 Parkbo.....	314
2.5.	Orientering om driften i afdeling 061-1 Parkbohusene.....	314
2.6.	Orientering om driften i afdeling 382-0 Teglstenen .....	314
2.7.	Orientering om driften i afdeling 481-0 Pælestykkerne .....	314
2.8.	Orientering om driften i afdeling 531-0 Rugvænget .....	314
2.9.	Orientering om driften i afdeling 924-0 Teglbohusene .....	315
3)	Eventuelt .....	315

## 1) Organisationen Lejerbo Høje Taastrup S169

### 1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 26. november 2018 bestod bestyrelsen for Lejerbo Høje Taastrup og de dertil knyttede afdelinger af følgende medlemmer:

Bjarne Scheffel Hansen	Formand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2020
Henrik Nielsen	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2020
Erik Gemmer	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Lejerbos hovedbestyrelse indtil 2021
Nita Birk Christensen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2019
Mogens Hamburger	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2019
Joyce Annie Vogelius Olsen	1. Suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2019
Karen Katholm	2. Suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2019

**Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning og det blev konstateret, at medlemmer på valg i 2019 alle modtager genvalg.**

### 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 2018 udpegedes Henrik Nielsen, Mogens Hamburger og Nita Birk Christensen som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

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

### 1.3. Meddelelser fra formanden

Formanden har deltaget i alle afdelingsmøder og deltager også på afdeling 061-1 Parkbohusenes møde den 13.11, da mødet måtte udskydes grundet efterårsferie.

Samdriften i afdelingerne fungerer godt, og der er besparelser på konto 114.1 Renholdelse, ejendomskontorudgifter samt konto 115 almindelig vedligeholdelse da en stor del af beboerservicen nu udføres af ejendomsfunktionærerne. Der er købt en bil med trailer købt, en græsklipper og monteret en hækklipper.

Der skal udføres et udbud på fraflytningslejligheder inden for kort tid, for at spare på udgifter til flyttelejlighederne både for fraflytter men også afdelingen.

På Landsrepræsentantskabsmødet i maj 2019 blev Bjarne genvalgt for 2 år til hovedbestyrelsen.

### 1.4. Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse

Erik nævnte at referaterne fra hovedbestyrelsesmøderne lægges på hjemmesiden, hvor de er tilgængelig for alle.

Der er på møderne i hovedbestyrelsen givet en status på effektivisering og man kan nu komme ind på hjemmesiden og se besparelserne.

Hovedbestyrelsen har afvist at eftergive et lån til Skørping fra administrationsorganisationen. Hvidvask er blevet drøftet.

Der er modtaget et påkrav fra Bovita hvor man har forsøgt med meditation. Sagen starter i retten i starten af december.

Den nye boligminister har udtalt, at han gerne vil op på 33 % når der skal bygges nyt og at de almene skal bygges samtidigt med de øvrige, for at sikre at det sker.

Hovedbestyrelsen har været på besigtigelsestur i Nordjylland.

Den 1. oktober 2019 er der sket ændringer i opskrivning i hele Lejerbo, således at man kan skrive sig op for kr. 300 i alle organisationer.

Boligministeren var med til bestyrelsesseminar på Scandic i København den 8. og 9. november.

Løgimitationskrav er nu gældende for alle organisationer.

Der har været afholdt budgetseminar afholdt i hovedbestyrelsen.

Udlejningssituationen er generelt god, dog er Nordjylland stadig ramt af lejeledighed.

IT sikkerhed er blevet drøftet hovedbestyrelsen.

Beredskabsplaner taget til efterretning.

Samlet bidrag til effektivisering modtages i december.

### 1.5. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/7 2018 til 30/6 2019

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger. Dog holder afdeling 61-1 ikke deres ordinært afdelingsmøde før 19/11-2019.

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 8,0 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 4,7 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 2,5 mio. kr.

Årets resultat er et overskud på tkr. 80, der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på tkr. 811.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 22, mio. kr. og der er disponeret tkr. 290 som tilskud til afdelingerne.

Organisationens trækingsret i Landsbyggefonden udgør 13,6 mio. kr., hvoraf 2,1 mio. kr. er disponeret til udskiftning af opgangs- og entrédøre i afdeling 010-0 Parkvej.

**Bestyrelsen godkendte regnskabet for perioden 1/7 2018 til 30/6 2019.**

### 1.6. Godkendelse af revisionsprotokollat

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

Revisionen bemærker at afdeling 010-0 ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. i 2019/2020.

Afdeling 382-0 ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. i 2019/2020.

Som det fremgår af resultatopgørelsen, er der ikke henlagt tilstrækkelige midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til istandsættelse ved fraflytninger (A-ordning). Driftspåvirkningen udgør 54.206 kr.

### **Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet for perioden 1/7 2018 til 30/6 2019.**

#### **1.7. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021**

Budgettet viser en balance på 7,8 mio. kr. hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital på 4,887 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 2,58 mio. kr.

### **Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020**

#### **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 afsat tkr 36 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 at fordeling og udbetaling af vederlag til bestyrelsens medlemmer skulle foregå som tidligere år. Der udbetales fortsat ikke til tabt arbejdsfortjeneste.**

#### **1.9. Orientering om udlejningsforhold**

Generelt er udlejningssituationen god.

Der har ikke været tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder. Lejerne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Der udsendes gennemsnitligt 20 tilbud for at opnå genudlejning.

Ventelistestatistikken medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og har 1.080 ansøgere 27. september 2019. Fordelingen med ansøgernes ønsker fremgår nedenfor.

Afd.	Venteliste	I bero	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
010-0	Ekstern		421	517	357	1.295	660
010-0	Ekstern	X	144	236	136	516	285
010-0	Intern		5	11	8	24	16
010-0	Intern	X	10	15	8	33	20
061-0	Ekstern		367	449	331	1.147	593
061-0	Ekstern	X	105	180	120	405	222
061-0	Intern		1	7	12	20	16
061-0	Intern	X	7	10	6	23	15
924-0	Ekstern		0	73	60	133	84



924-0	Ekstern	X	0	12	8	20	14
924-0	Intern		0	0	1	1	1
924-0	Intern	X	0	4	1	5	4
			1.060	1.514	1.048	3.622	

Fraflytningen i familieboligerne for perioden 1. august – 31. juli er således:

### Periode: 01.08.2016 - 31.07.2017 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ
Hovedstadsregion	S169	100	Familiebolig	285	2	10	18	4	0	0	0		34	11,93	
		100		285									34		
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	6	6	0	0	0		16	7,14	
		610		224									16		
Hovedstadsregion	S169	9240	Familiebolig	7	0	0	1	0	0	0	0		1	14,29	
		9240		7									1		
				538									55		

### Periode: 01.08.2016 - 31.07.2017 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	538	55	10,22
Total	538	55	10,22

### Periode: 01.08.2017 - 31.07.2018 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ
Hovedstadsregion	S169	100	Familiebolig	285	1	4	11	0	0	0	0		16	5,61	
		100		285									16		
Hovedstadsregion	S169	5310	Familiebolig	22	0	6	0	0	0	0	0		6	27,27	
		5310		22									6		
Hovedstadsregion	S169	610	Familiebolig	224	0	5	3	4	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									34		

### Periode: 01.08.2017 - 31.07.2018 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	538	34	6,32
Total	538	34	6,32

Periode: 01.08.2018 - 31.07.2019 (Fraflytningsdato)															
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	ΣL
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	2	8	7	0	0	0		17	7,59	
		610		224									17		
Hovedstadsregion	S169	9240	Familiebolig	7	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00	
		9240		7									0		
				538									48		

### Periode: 01.08.2018 - 31.07.2019 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	538	48	8,92
Total	538	48	8,92

Perioden	Hele organisationen
2018/2019	8,92 %
2017/2018	6,32 %
2016/2017	10,22 %

I afdeling 531 der består af både ældreboliger og familieboliger, er kun medtaget de 22 familieboliger. Kommunen anviser til alle ældreboligerne i afd. 531.

I hele landet var fraflytningsprocenten for kalenderåret 2016 på 10,66 %, i 2017 på 10,61 % og i 2018 på 11,1 %.

I afd. 061-0 er 2 lejere flyttet før udsættelse af foged.

Bo-perioden er i gennemsnit for de lejere, der er fraflyttet i perioden 01.08.2018 – 31.07.2019 vedr. hele organisationen på 13 år.

### Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

#### 1.10. Orientering om ventelistegebyr

Vi har fra den 1. oktober 2019 gjort det muligt for boligsøgende at være skrevet op i flere Lejerbo-organisationer uden at betale ekstra for det. Det vil således koste 300 kroner årligt at stå på venteliste, uanset om man er skrevet op til én eller flere organisationer. Når man betaler for at stå på venteliste første gang efter den 1. oktober 2019, får man automatisk mulighed for at skrive sig op til flere organisationer.

Ancienniteten beregnes dog stadig pr. organisation fra den dag, man skriver sig på ventelisten i en konkret boligorganisation.

Ventelisten til ungdomsboliger vil fortsat være gratis.

Det vil fremover koste 500 kr. årligt, hvis man som boligsøgende ønsker at modtage boligtilbud med almindelig post, idet det efter de store stigninger i portoen er meget dyrt at håndtere denne løsning.

Den interne venteliste er ikke omfattet af ændringen – intern og ekstern venteliste kører rent lovgivningsmæssigt efter to helt forskellige systemer.

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

#### **1.11. Godkendelse af ny udlejningsaftale pr. 01.01.2020**

Godkendelse af ny udlejningsaftale, som er godkendt af kommune 6. november 2019. Se vedlagte bilag A

Udlejningschef Helle Jørgensen kom og fremlagde den nye udlejningsaftale.

**Bestyrelsen drøftede rammeaftalen og besluttede at tilslutte sig aftalen. Når den individuelle aftale skal godkendes, vil der blive indkaldt til et organisationsbestyrelsesmøde, hvor de individuelle kriterier fastsættes.**



### 1.12. Orientering om "sager" i organisationen

Nedenstående er en oversigt over klager behandlet pr. afdeling for perioden 1/8 2018 til 31/7 2019

Afdeling	Forbrug	Husorden	Fraflytning	Indflytning	Beboerklagenævn	Udsættelser
010-0 Parkvej	1	4	0	0	0	0
061-0 Parkbo	2	4	2	0	1 (V)	(2)
061-1	0	0	0	0	0	0
382-0 Teglstenen	0	0	0	0	0	0
481-0 Pælestykkerne	0	2	1	0	0	0
531-0 Rugvænget	0	0	0	0	0	0
924-0 Teglbohusene	0	0	0	0	0	0

Det er generelt mindre husordenssager som støj, hunde uden snor og affald de forkerte steder, som vi bliver gjort bekendt med i organisationens afdelinger. Der er tilfælde af truende sprogbrug, men vi oplever, at det er enkeltstående tilfælde.

Undtagelsen hertil er en advokatsag i afd. 10-0, hvor én beboer flere gange har optrådt særdeles truende overfor ejendomsfunktionærerne. Vi har haft vores advokat på sagen og advarsel er blevet fremsendt, men advokaten har ikke fundet, at vi på det forelæggende kan gøre mere. Vi er særdeles opmærksomme på denne sag.

Der er ingen åbne beboerklagenævnsager.

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

### 1.13. Orientering om logning ved brug af nøglebrikker i afdelingerne

Datatilsynet har i en afgørelse af 20. august 2019 udtalt kritik af Boligforeningen AAB's behandling af personoplysninger i forbindelse med brugen af et nyt nøglesystem baseret på nøglebrikker, sagen har j.nr. 2019-31-1337 hos Datatilsynet.

Datatilsynet har i deres afgørelse slået fast, at der ved brugen af nøglebrikker sker en behandling af personoplysninger, idet en personoplysning kan være enhver oplysning, der alene eller i kombination med andre oplysninger gør det muligt at identificere en fysisk person, jf. databeskyttelsesforordningens artikel 4, nr. 1.



Nøglesystemet var i den konkrete sag anvendt i en afdeling til åbning af døre til opgange, vaskerum og andre fællesarealer. Ved brugen blev der logget et transponder ID, en hændelseskode samt tidspunktet for brugen af nøglebrikken, hvilket Datatilsynet finder har karakter af overvågning, som udgør et betydeligt indgreb i beboernes privatliv. Logningen er derfor i strid med databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1.

I Lejerbo er vi meget opmærksomme på denne problemstilling, og er i kontakt med vores leverandører for at kontrollere om der logges korrekt.

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

#### **1.14. Godkendelse af renovering af vinduer og terrassedøre i afdeling 010-0**

Afdelingsmødet besluttede den 21.10.2019 at pålægge bestyrelsen arbejde videre med at fremme udskiftningen af vinduer og terrassedøre i afdeling 010-0 da standen var så ringe, at det ikke kan vente. Afdelingsbestyrelsen blev pålagt at belyse alle aspekter ved at tage udskiftningen af vinduer og terrassedøre ud af helhedsplanen for at kunne få gennemført denne udskiftning hurtigere.

Afdelingsbestyrelsen skal efter at have belyst projektet, fremlægge resultatet på et kommende ekstraordinært afdelingsmøde.

Rådgiver er efter endte forhandlinger med Byg, blevet igangsat med diverse rådgivningsopgaver. Byg har orienteret byggeudvalget herom på mail.

Erik understregede, at man skal være opmærksom på ikke at anvende hele trækningsretten op inden helhedsplanen.

**Bestyrelsen drøftede forslaget og besluttede, at der kan arbejdes videre med et separat renoveringsprojekt af vinduer og terrassedøre, og hvis det er den rigtige løsning, kan det tages ud af helhedsplanen.**

#### **1.15. Godkendelse af Råderetskatalog for afdeling 382-0**

Afdeling 382-0 Teglstenen har på afdelingsmødet den 08.10.2019 godkendt et råderetskatalog i sin helhed. Vedlagt som **bilag B** er Råderetskataloget.

**Bestyrelsen godkendte råderetskataloget uden bemærkninger.**

#### **1.16. Godkendelse af Råderetskatalog for afdeling 924-0**

Afdeling 924-0 Teglbohusene har på afdelingsmødet den 14. oktober 2019 godkendt et foreløbigt råderetskatalog. Råderetskataloget er vedtaget med forbehold for, at det ikke strider imod lokalplan m.m. og at afdelingsbestyrelsen arbejder videre med udviklingen af råderetskataloget. Se vedlagte **bilag C**

**Bestyrelsen drøftede det foreløbige råderetskatalog og godkendte, at det er arbejdes videre med et nyt råderetskatalog, som skal godkendes på afdelingsmøde og af organisationen på ny.**

### 1.17. Godkendelse af sprøjtemidler i afdelingerne

Der stilles forslag om brug af sprøjtemidler ved ukrudtsbekæmpelse i afdelingerne. Afdelingerne benytter ikke sprøjtemidler til bekæmpelse i dag og Høje Taastrup kommune er en del af "Giffrie haver", hvilket betyder, at kommunen ikke benytter sprøjtemidler i deres bekæmpelse af ukrudt.

Det skal bemærkes, at der er følgende krav, ved brug af sprøjtemidler:

Organisationen skal registreres i Miljøstyrelsens database (MAB) for at få lov til at købe og benytte sprøjtemidler.

Hvis et sprøjtecertifikat er mere end 4 år gammelt, skal man enten tage et nyt kursus i hånd- og rygsprøjtecertifikat på to dage, eller også skal man søge om dispensation hos Miljøstyrelsen.

Hvis man vil sprøjte med andet end hånd- og rygsprøjter, skal man have et certifikat, som tager 74 timer (10 dage) at erhverve sig.

Hvis man sprøjter uden at have autorisation til dette, kan man få en bøde.

Hvis en boligorganisation ønsker at benytte sprøjtemidler, kan arbejdsmiljølederen være behjælpelig med at få tilmeldt medarbejdere til kurser, registrering i MAB mv.

Man skal imidlertid være opmærksom på, at der ikke må sprøjtes med pesticider i områder, der ligger tæt på drikkevandsboringer, og at der lokalt vil kunne være andre restriktioner, som kan oplyses af kommunens tekniske forvaltning.

**Bestyrelsen drøftede forslaget og besluttede, at driften kan benytte sprøjtemidler ved ukrudtsbekæmpelse på befæstede arealer. Der bevilges penge til uddannelse af to ejendomsfunktionærer fra arbejdskapitalen, så de kan gå på tværs i organisationen.**

## 2) Afdelingerne under Lejerbo Høje Taastrup S169

### 2.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæg- gelser	Bemærkninger
010-0 Parkvej	1.063.151	2.899.947	7.034.999	Årets resultat blev et overskud på kr. 1.063.151, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets resultat fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter, men modsvares af flere udgifter til renovation, renholdelse og særlige aktiviteter.
061-0 Parkbo	1.584.373	1.775.090	6.460.965	Årets resultat blev et overskud på kr. 1.584.373, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse samt korrektioner vedr. tidligere år.

				Overskuddet mindskes af flere udgifter til renovation og forsikringer.
<b>061-1 Parkbohusene</b>	-17.666	-188.125	589.581	Årets resultat blev et underskud på kr. -17.666 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -188.125 Årets underskud fremkommer af flere udgifter til renholdelse og diverse udgifter.
<b>382-0 Teglstenen</b>	348.488	441.700	694.190	Årets resultat blev et overskud på kr. 348.488, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud skyldes færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, el og varme til fællesarealer, renholdelse, alm. vedligeholdelse, samt diverse udgifter og korrektioner tidligere år.
<b>481-0 Pælestykkerne</b>	336.187	259.831	1.606.114	Årets resultat blev et overskud på kr. 336.187, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter, men modsvares af flere udgifter til særlige aktiviteter samt korrektioner vedr. tidligere år.
<b>531-0 Rugvænget</b>	209.558	331.769	2.800.588	Årets resultat blev et overskud på kr. 209.558, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud skyldes færre omkostninger til vandafgift, renovation, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og uforudsete udgifter, men modsvares af flere udgifter til forsikringer.
<b>924-0 Teglbohusene</b>	-41.765	-1.975	226.405	Årets resultat blev et underskud på kr. -41.765 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -1.975 Årets underskud skyldes flere udgifter til el og varme fællesarealer, renholdelse og diverse udgifter, men modsvares af færre udgifter til ejendomsskatter og almindelig vedligeholdelse.

**Bestyrelsen godkendte regnskaberne for organisationens afdelinger.**

## 2.2. Godkendelse af budgetter for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021

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

Afdeling	Ændring	Godkendt afdelingsmøde	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m <sup>2</sup>	Bemærkninger
010-0 Parkvej	1,10%	09.10.2019	690,76	698,37	7,61	Nej
061-0 Parkbo	1,33%	17.10.2019	773,22	783,47	10,25	Nej
061-1	2,73%	(afholdes 19.11.2019)	1.334,51	1.370,95	36,44	Ja – se nedenfor
382-0 Teglstenen	0,98%	08.10.2019	1.125,80	1.136,89	11,09	Nej
481-0 Pælestykkerne	1,21%	04.11.2019	1.261,60	1.276,87	15,27	Nej
531-0 Rugvænget	0,00%	15.10.2019	844,73	844,73	0,00	Nej
531-1	0,00%	04.11.2019	939,87	939,87	0,00	Nej
924-0 Teglbohusene	7,83%	14.10.2019	1.047,40	1.129,37	81,97	Nej

**Bestyrelsen godkendte budgetter for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021. Dog godkendtes afdeling 61-1 under forudsætning af at afdelingsmødet godkender budgettet på deres afdelingsmøde.**

## 2.3. Orientering om driften i afdeling 010-0 Parkvej

Renovering af afdelingens vinduer er taget ud af helhedsplanen. Vinduer til derfor blive behandlet som et selvstændigt anlægsprojekt med et selvstændigt budget, der skal vedtages på et afdelingsmøde.

Afdelingen er blevet kontaktet af Høje Tåstrup Fjernvarmeværk som ønsker at teste et nyt system til klimakompensering på varmeanlægget. Systemet vil efter alt at dømme kunne spare op til 10% på beboernes varmeregning. Første år vil være uden omkostninger for afdelingen, derfra vil afdelingen skulle købe systemet og abonnementet. Der er ikke truffet nogen beslutning om dette punkt endnu.

Henrik orienterede om at ejendomsfunktionærerne går til den og gør det rigtig godt.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**



#### 2.4. Orientering om driften i afdeling 061-0 Parkbo

I driftsteamet er gårdmand Michel Overlade startet 1. juni. Varmemester Thomas Matthiasen er efter længere tids sygdom tilbage på nedsat tid.

I afdelingen er man sammen med afdelingsbestyrelsen i gang med et forprojekt på udskiftning af tag, vinduer og gadelamper. Projektet har en sådan størrelse, at det efter godkendelse på afdelingsmødet, vil overgå til Lejerbos byggeafdeling.

Høje Tåstrup Fjernvarmeværk (HTF) er i gang med at udskifte fjernvarmerør i området herunder stikledninger ind i blokkene. Arbejdet medfører en del opgravninger i terræn og belægninger, afbrydelser i varmeforsyning m.m.

Aftale med YouSee udløber den 31. marts 2020, og det er besluttet af afdelingsmødet at den ikke opsiges, da den har en favorabel pris for tv-pakkerne. Det er endvidere aftalt med YouSee, at der ikke kan kræves en grundpakke for at kunne opretholde sit bredbånd.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 2.5. Orientering om driften i afdeling 061-1 Parkbohusene

Administrationen har i marts 2019 anmeldt en række fejl og mangler i byggeriet til byggeskadefonden (BSF). Det drejer sig bl.a. om punkter som; lugtgener, problemer omkring betjening af emhætter, problemer omkring ovenlys, vinduer og gulve. Punkterne er alle afvist af BSF. Vi vil derfor søge om støtte om udbedring af disse problemer hos Landsbyggefonden (LBF).

Spørgsmål omkring afdelingens aftale med YouSee skal afklares. Aftalen gennemgås og undersøges.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 2.6. Orientering om driften i afdeling 382-0 Teglstenen

I afdelingen er udførelsen af belægningsarbejder startet ultimo oktober.

Der er i afdelingen opstillet en container til opbevaring af redskaber maskiner oa.

Vinterbekæmpelse udføres af egne medarbejdere og med egne maskiner. Ekstern leverandør der har kørt sidste vinter, er opsagt.

Selskabslokalet vil blive udvidet ved at en skillevæg tages ned.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 2.7. Orientering om driften i afdeling 481-0 Pælestykkerne

Etableringen af dørtelefoner er et projekt der desværre er blevet forsinket.

Ejendomskontoret er i gang med at få de sidste tilbud hjem, så der kan laves en ordre og projektet kan komme i gang så hurtigt som muligt.

Der er udført ny varmeinstallationer i varmecentralen herunder ny veksler og varmtvandsbeholder i samarbejde med HTF

Etablering af LED lys i opgange m. følere drøftes på kommende afdelingsmøde.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 2.8. Orientering om driften i afdeling 531-0 Rugvænget

Der er udført ny varmeinstallationer i varmecentralen herunder ny veksler og varmtvandsbeholder i samarbejde med HTF

Det tidligere ejendoms kontor i Rugvænget er permanent nedlagt.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 2.9. Orientering om driften i afdeling 924-0 Teglbohusene

Fem års gennemgang både med entreprenør og BSF er gennemført.

Vinterbekæmpelse udføres af egne medarbejdere og med egne maskiner. Ekstern leverandør der har kørt sidste vinter, er opsagt.

Der arbejdes med at få endeligt vedtaget et nyt råderetskatalog.

Trægulvene i køkkenområderne er desværre hårdt medtagede. Det er besluttet at udskifte disse områder med klinker.

Organisationen besluttede den 19.08.2019, at bevilge et beløb på tkr. 200 til rådigheds som lån af organisationens dispositionsfond.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3) Eventuelt

Mogens spurgte til om en vokselev, kan betragtes som studerende i forhold til udlejningsreglerne. I den nye aftale, vil en vokselev blive betragtet som under uddannelse og få en fortrinsret.

Bjarne nævnte, at det er første gang at der ikke skulle rettes i regnskaber og budgetter. Det var stor ros til Thor og Kim.

Mødet hævet.

Dato: 25/11 2019



Formand, Bjarne S. Hansen