

Deltagere: Formand Mai Duedahl, næstformand Dorte Holck Mortensen, bestyrelsesmedlemmer Annalise Hansen, Bente Baastrup og Allan Larsen samt suppleanter Leif Schwartz og Ellen Vibeke Søhus.

Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.), Jesper Hansen, Jack Johansen og Kim Dommer.

Afbud: Ingen

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Tirsdag, den 20. februar 2024

Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen Lejerbo Glostrup S161	302
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold.....	302
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.....	302
1.3.	Meddelelser fra formanden.....	302
1.4.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023	303
1.5.	Godkendelse af revisionsprotokollat for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023	303
1.6.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2024 til 30/9 2025.....	304
1.7.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	304
1.8.	Godkendelse af deltagelse i Arbejdsmarkedets Feriefond	304
1.9.	Godkendelse af proces for udbud i Lejerbo Glostrup.....	304
1.10.	Godkendelse af merudgift på udbudssagen på varmemesterfunktionen	306
1.11.	Godkendelse af reetablering af henlæggelser	306
1.12.	Godkendelse af tilskud til køkkener, afd. 278-0 Siesta	306
1.13.	Orientering om gratis online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer	307
1.14.	Orientering om ændret opkrævningsmodel for byggesagshonorar	307
1.15.	Orientering om nyt regulativ om renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden	307
1.16.	Orientering om hædring af beboerdemokratiets særlige indsats	308
1.17.	Orientering om udlejningsforhold i perioden 01.10.2022-30.09.2023	308
1.18.	Orientering om Styringsdialogmøde 2024	310
1.19.	Orientering om "sager" i organisationen	310
2)	Afdelingerne under Lejerbo Glostrup S161	311
2.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023.....	311
2.2.	Godkendelse af afdelingernes budgetter for perioden 1/10 2024 til 30/9 2025	311
2.3.	Orientering om driften i afdeling 022-0 Florasvej	312
2.4.	Orientering om driften i afdeling 278-0 Siestavej	313
3)	Eventuelt.....	313

1) Organisationen Lejerbo Glostrup S161

1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Bestyrelsen består af 5 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 4 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. **Det skal tilstræbes, at de to afdelinger skal være ligeligt repræsenteret i bestyrelsen.**

Bestyrelsen vælger en formand og en næstformand af sin midte. Mindst 1 af disse skal være beboer i boligorganisationen Herudover udpeges 1 medlem af Glostrup Kommune. Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for disse.

Efter repræsentantskabsmødet den 2. februar 2023 bestod bestyrelsen for Lejerbo Glostrup og de tilknyttede afdelinger 022-0 Glostrupparken og 278-0 Siestavej af følgende medlemmer:

Mai Duedahl	Formand	Valgt af beboerne indtil 2024
Dorte Holck Mortensen	Næstformand	Valgt af beboerne indtil 2025
Allan Larsen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af kommunen indtil 2025
Annalisa Hansen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2025
Bente Baastrup	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2024
Leif Schwartz	Suppleant	Valgt af beboerne indtil 2024
Vibeke Søhuus	Suppleant	Valgt af beboerne indtil 2024
John Simoni	Personlig suppleant for	Allan Larsen kommunen indtil 2025

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

1.2. Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab

Lejerbo Glostrup har ret til at udpege 2 medlemmer af landsrepræsentantskabet i administrationsorganisationen Lejerbo. På organisationsbestyrelsesmødet den 2. februar 2023 udpegede bestyrelsen Mai Duedahl og Dorthe Holck Mortensen som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

Bestyrelsen besluttede at udpegning til Lejerbos Landsrepræsentantskab skulle i forlængelse af valg til organisationsbestyrelsen på repræsentantskabsmødet.

1.3. Meddelelser fra formanden

Mai berettede, at der er gang i en helhedsplan i afdeling 022-0 Glostrup. Mai har ikke deltaget, og bliver ikke inviteret med til byggeudvalgsmøderne. Det er ikke mange informationer, som kommer videre til organisationen, og Mai vil rigtig gerne deltage i det omfang, hun kan. Det er efter mødets afholdelse opklaret, at der var en fejl i Mais mailadresse, hvorfor indkaldelser ikke er landet korrekt hos formanden.

Allan efterlyste, at alle referater fra afdelingsmøderne, byggeudvalgsmøder og afdelingsbestyrelsesmøder skal udsendes til hele organisationen. Det blev aftalt på mødet, at alle referater fremover sendes til orientering til hele organisationsbestyrelsen.

Der har været udført mindre opgaver på Siestavej, og i Glostrupparken er det helhedsplanen, der fylder.

Candoit vandt EU-udbud på varmemesterfunktionen, og der er nu indgået en aftale med firmaet. I afdeling 278-0 har der ikke været en afdelingsbestyrelse i en periode. Der er nu valgt en ny bestyrelse, men der er ingen suppleanter, så det er sårbart.

I afdeling 022-0 Glostrupparken er der en afdelingsbestyrelse, men der er ingen suppleanter.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

1.4. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 7,3 mio. kr. De væsentligste poster i regnskabet er renteudgifter og kurstab 2,1 mio. kr., afdelingernes bidrag til dispositionsfond, arbejdskapital og indbetalinger til Landsbyggefonden 3,1 mio. kr., renter og kurstab 2,1 mio. kr. samt forretningsførelse 0,75 mio. kr. Årets resultat er underskud et på 477.000 kr., der tages fra arbejdskapitalen, som herefter har et indestående på 945.000 kr.

Dispositionsfonden har et disponibelt indestående på balancetidspunktet på 3,7 mio. kr. Ved regnskabs afslutning var der givet tilsagn for i alt 585.000 kr. fra dispositionsfonden.

Trækningsretten udgjorde ved regnskabsafslutning 2,9 mio. kr. Der var givet tilsagn for 580.000 kr. til afdeling 022-0 Glostrupparken helhedsplan.

Bestyrelsen godkendte regnskabet for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023.

1.5. Godkendelse af revisionsprotokollat for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023

For følgende afdelinger er der forhold i revisionspåtegningen:

278-0 Siesta

"Vi henleder opmærksomheden på note 19 i afdelingsregnskabet for afdeling 278-0, Siesta.

Der fremgår heraf, at andre debitorer, 956.000 kr., vedrører tidligere års varmemeforbrug afholdt af ejerforeningen. Beløbet er ved en fejl ikke ført som udgift i afdelingsregnskabet i tidligere år.

Vi har fået oplyst, at beløbet forventes dækket ved et driftslån fra administrationsorganisationen Lejerbo, hvilket vil blive drøftet på næstkommende afdelings-og organisationsmøder."

På mødet deltog økonomikonsulent fra Lejerbo Jesper Hansen, der forklarede bestyrelsen de bagvedliggende årsager til revisionens bemærkning, herunder at fejlen er opstået for ca. 11 år siden. Fejlen er opstået i forbindelse med udarbejdelsen af regnskaberne i Lejerbo.

Organisationen pålagde (bad) Lejerbo rette henvendelse til Lejerbos revisionselskab for at afklare, om der foreligger en skyld hos revisionen, så denne kan stilles til ansvar.

Allan nævnte, at der er tale om forældelsesregler, som skal efterses. Det blev aftalt, at forældelsesreglerne skal undersøges, og hvor betaling af gælden skal lægges. Hvis Lejerbo ikke betaler en del af gælden, så vil Allan som kommunalt udpeget sende sagen til tilsynet.

Bestyrelsen kunne ikke godkende revisionsprotokollatet for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023, førend forholdet i afdeling 278-0 Siesta er belyst fyldestgørende, herunder særligt i forhold til forældelsesreglerne vedr. andre debitorer kr. 956.000. Der skal ske en fornyet

godkendelse af revisionsprotokollatet, når der foreligger godkendelse af budget for afdeling 278-0 Siesta for perioden 1/10-2024 til 30/9 2023.

1.6. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2024 til 30/9 2025

Budgettet viser en balance på 5,8 mio. kr. Der bidrages ikke til arbejdskapital og dispositionsfond i budgettet. De største poster udgøres af udgifter til forretningsførelse på 0,8 mio. kr. samt bidrag til dispositionsfon, arbejdskapital og indbetalinger til Landsbyggefonden på 3,2 mio. kr.

Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 1/10 2024 til 30/9 2025.

1.7. 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 12.970 kr. til fordeling blandt bestyrelsens medlemmer.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget skal udbetales med lige dele til alle medlemmer.

Bestyrelsen har desuden besluttet, at der kan udbetales kompensation for tabt arbejdsfortjeneste.

Bestyrelsen besluttede om fordeling og udbetaling af vederlag, at vederlaget skal udbetales med lige dele til alle medlemmer, og at tabt arbejdsfortjeneste til bestyrelsens medlemmer går forud for vederlag. Allan Larsen ønsker ikke at modtage vederlag, i den resterende del af hans udpegning. Allans del skal deles mellem de øvrige medlemmer.

1.8. Godkendelse af deltagelse i Arbejdsmarkedets Feriefond

Vi har gennem de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 170 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Falster og i Jylland.

Igen i år har vi fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til disse ferietilbud. Midlerne må dog ikke anvendes til administration eller honorering af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift deles de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen om at dække. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 350 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.500 kr.

Der er i starten af januar 2024 sendt mail ud til alle organisationsformænd om, at organisationsbestyrelserne – ligesom de tidligere år – tager stilling til, om de ønsker at støtte tilbuddet om familieferie.

Bestyrelsen godkendte fremtidig deltagelse og betaling for egne beboeres deltagelse fra arbejdskapitalen, op til 500 kr. pr. person.

1.9. Godkendelse af proces for udbud i Lejerbo Glostrup

Som bekendt kørte der i 2023 udbud på en lang række ydelser via AlmenIndkøb.

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

I seneste udbudsrunder deltog Lejerbo Glostrup i følgende udbud:

- Skadedyrsbekæmpelse
- El- og vvs-artikler
- El og gas
- Køkkener
- Ventilation
- Fraflytning

Lejerbo Glostrup ønskede ikke at deltage i AlmenIndkøb udbud af følgende ydelser:

- Tømrerydelser
- VVS-ydelser
- Elektrikerydelser

Organisationen har en pligt til at konkurrenceudsætte alle større indkøb, for at være lovlige i udbudsretlig henseende og få gunstige priser til glæde for lejerne.

Organisationsbestyrelsen skal i den forbindelse tage stilling til, hvorledes ydelserne Tømrer, VVS og Elektriker ønskes udbud. Udbudspligten er beskrevet i **bilag** til punktet.

Allan spurgte, hvorfor organisationen er imod at bruge rammeaftaler, når det drejer sig om de store ydelser som tømrer, VVS og elektriker. Særligt små organisationer har glæde af rammeaftaler, og kan få bedre priser ved at gå sammen med andre organisationer.

Jeannette uddybede oplægget, som var udsendt forud for mødet, herunder særligt den sammenligning af priser før og efter indgåelse af aftaler i AlmenIndkøb i Lejerbo Taastrup, som var brugt som reference i materialet.

Mai udtrykte et stort ønske om at støtte lokale håndværkere, og hendes opfattelse havde været, at serviceniveauet har været et andet i de større firmaer. Hertil svarede Allan, at det er et spørgsmål om at holde håndværkerne op på kontraktens vilkår.

Bente nævnte, at beboerne er for langt væk fra Lejerbo, hvis en aftale ikke overholdes. Hertil svarede Allan, at det er et spørgsmål om, at varmemester har en fast leverandør til opgaverne og ikke selv kan vælge, hvem der skal have opgaverne.

Kim nævnte, at hvis man vælger at handle uden om AlmenIndkøb, så er der fortsat et krav om at reglerne for udbud overholdes.

Allan understregede, at det er organisationens ansvar, og en besparelse bør komme beboerne til gode.

Mai ville gerne have nogle sammenligningspriser, førend bestyrelsen kan tage en beslutning. Hertil svarede Allan, at det er langt nemmere at have faste rammeaftaler, hvor der er ophandlet priser.

Bestyrelsen besluttede, at der skal udsendes en mailgodkendelse, hvori det fremgår hvilke priser der i dag er på de tre ydelser sammenlignet med de priser, som Lejerbo Glostrup kan forventes at få i en kommende rammeaftale.

1.10. Godkendelse af merudgift på udbudssagen på varmemesterfunktionen

Organisationsbestyrelsen godkendte på møde den 2. februar 2023 en udgift på op til 150.000 kr., til dækning af et EU-udbud af varmemesterfunktionen i Lejerbo Glostrups to afdelinger. Den endelige regning blev højere, da udbuddet endte i en direkte forhandling.

Merudgiften forløb sig til 75.000 kr. inkl. moms, som organisationen bedes efterbevilget.

Bestyrelsen godkendte merudgiften til EU-udbud af varmemesterfunktionen på 75.000 kr. inkl. moms, der betales af arbejdskapitalen.

1.11. Godkendelse af reetablering af henlæggelser

Sidste år tabte mange organisationer og afdelinger en væsentlig del af deres opsparing (også kaldet henlæggelser) på grund af uroen på kapitalmarkederne. Siden da er der sket en markant forbedring på kapitalmarkederne, og prognosen er således, at det tabte er indhentet ved udgangen af 2024.

Det betyder, at organisationer og afdelinger får penge ind på bogen i forbindelse med de kommende regnskaber. Det er vigtigt, at disse midler bruges til reetablering af henlæggelserne. På den måde vil vi i løbet af de kommende år kunne dække det hul, der blev slået i henlæggelserne sidste år.

Fra administrationen side vil vi derfor anbefale, at organisationsbestyrelsen træffer en beslutning om, at dette princip bør følges generelt for afdelingsbudgetterne i organisationen, og at man således kun undtagelsesvis vil godkende afdelingsbudgetter, hvor dette fraviges.

Bestyrelsen besluttede om princippet for reetablering af henlæggelser, at afdelingerne i videst muligt omfang skal reetablere deres henlæggelser, hvis der opstår overskud på afdelingernes regnskaber.

1.12. Godkendelse af tilskud til køkkener, afd. 278-0 Siesta

Der søges tilskud på 495.000 kr. vedr. ydelsen i 2024/25 til Realkredit Danmark vedr. køkkenrenovering fra 2013. Lånet er færdigbetalt i 2031.

Den 6. september 2021, besluttede organisationen, at der hvert år skulle søges tilskud fra dispositionsfonden til ovennævnte formål. Tidligere er ydelsen blevet automatisk dækket af dispositionsfonden.

Allan nævnte, at hvis afdelingen havde et overskud, skulle det overvejes, om det skal påvirke tilskuddet. Kim kunne oplyse, at der i regnskabsåret var et underskud i afdeling 278-0 på 167.383 kr.

Bestyrelsen godkendte et tilskud på 495.000 kr. til dækning af ydelsen på lånet til Realkredit Danmark for perioden 2024/25, med baggrund i at afdelingen har generet et underskud i regnskabsåret 2022/2023. Der skal ske godkendelse af tilskuddet hvert år i forbindelse med regnskabsmødet.

1.13. Orientering om gratis online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer

BL har udviklet et online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer om deres opgaver og ansvar. Det er et rigtig godt kursus, som kommer omkring mange af de emner, vi ved, der fylder for OB-medlemmer. Det gælder både rammer fastsat i lovgivningen, men også emner som samarbejde med administrationen og med hinanden i bestyrelsen. Kurset vil naturligvis være nyttigt for nye organisationsbestyrelsesmedlemmer, men også 'gamle' bestyrelsesmedlemmer vil kunne få gavn af at tage kurset.

Kurset består af 6 moduler og afsluttes med en test, hvorefter der udstedes et kursusbevis. Vurderingen er, at det tager ca. 1-1½ time at gennemføre.

Det er gratis at tage kurset, og du kan tilmelde dig og få adgang her:

<https://bl.dk/kurser-og-netvaerk/kursuskalender/?eventId=23-91>

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.14. Orientering om ændret opkrævningsmodel for byggesagshonorar

Administrationen har i november 2023 udsendt orientering om ændret opkrævningsmodel for byggesagshonorarer, se nedenfor.

"I samarbejde med revisionen er der truffet beslutning om at foretage løbende fakturering af udgifter og indtægter på vores bygge og renoveringsprojekter. Det er en administrativ procedure, der sikrer en bedre periodisering. Ændringen træder i kraft med virkning fra 2023. Byggesagshonoraret er uændret. Der opkræves det samme honorar som tidligere, den eneste forskel er, at det nu opkræves i rater på projekter, som har et godkendt skema A, men som endnu ikke har fået godkendt skema B.

Indtil nu er har vi opkrævet 30% af honoraret ved godkendt skema A og 40% ved godkendt skema B. Fremadrettet opkræves stadig 30% ved godkendt skema A, mens der mellem skema A og skema B opkræves i rater kvartalsvis. Det betyder, at hvis byggesagen har 15 mdr. mellem skema A og skema B, så opkræves de 40% i 5 rater. Ved forskydning imellem skema A og B udover de maksimale 15 mdr. genberegnes raterne, så der aldrig opkræves mere end 40%.

Justeringen er forelagt Lejerbos Hovedbestyrelse og revisionen vil i regnskabet for 2023 i en note gøre opmærksom på, at vi har foretaget justeringen med virkning for indeværende regnskabsår 2023, og at modellen vil gælde fremadrettet for nye projekter."

I Lejerbo Glostrup er pt. én igangværende sag i afdeling 022-0 Glostrupparken, som vil blive berørt af denne ændring. Der er opkrævet for perioden 1. kvartal 2021 til og med 4. kvartal 2023, i alt 503.000 kr., under den forudsætning at Skema B er godkendt senest den 1. maj 2024.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.15. Orientering om nyt regulativ om renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden

Regulativet er trådt i kraft 1. december 2023.

Forudsætning for støtte er, at der udarbejdes en helhedsplan for den enkelte afdeling og boligområdet med henblik på at opnå en samlet helhedsbetonet løsning af afdelingens konkurrencemæssige og bygningsmæssige problemer. Kommunen skal inddrages i arbejdet. Landsbyggefonden kan yde vejledning i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen.

Landsbyggefonden yder fremadrettet ikke støtte i samme grad som tidligere, jf. finansieringsskitsen. Det betyder, at der ikke ydes fuld finansiering, men at beboerne skal forvente en større egenbetaling end tidligere. Derudover kan Landsbyggefonden yde driftsstøttelån på 2/3, mens boligorganisationen skal bidrage med 1/3. Som noget nyt løber driftsstøttelånet i 15 år og aftrappes ikke i perioden. I år 16 overtager boligorganisationen Landsbyggefondens andel og dermed hele betalingen. Samtidig påbegynder tilbagebetalingen af driftsstøttelånet.

Kapitaltilførsel (1/5-dels ordningen) er som udgangspunkt bortfaldet. Boligorganisationen kan bevillige trækingsret, fritagelse for A- og G-indskud og indbetaling af udamortiserede lån til dispositionsfonden til en renoveringsstøttesag, men Landsbyggefonden lader det være op til boligorganisationen selv at træffe beslutningen om, hvad de vil give tilskud til.

Om der fremadrettet oprettes en reguleringskonto på en helhedsplan, det er på nuværende tidspunkt endnu ikke afklaret i Landsbyggefonden.

Ændringerne betyder, at der fremadrettet skal være et endnu tættere samarbejde mellem byggeafdelingen, afdelingsøkonomi og forretningsførerne om finansieringen i sagerne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.16. Orientering om hædring af beboerdemokratiets særlige indsats

Hovedbestyrelsen har truffet beslutning om, at man gerne vil anerkende beboerdemokrater, der sammenhængende har været i Landsrepræsentantskabet i 25, 40 eller 50 år. Det vil være den enkelte organisation, der indstiller til formandskabet/administrationen om hædringen. Erkendeligheden vil blive givet på det førstkommande landsrepræsentantskabsmøde efter indstillingen, og vil være en gavekurv af passende størrelse.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.17. Orientering om udlejningsforhold i perioden 01.10.2022-30.09.2023

Udlejningssituationen er generelt god.

Der har været midlertidige genudlejninger.

Der har ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 01.10.2022 – 30.09.2023.

Fraflyttende lejere betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Ventelisten til organisationens familieboliger pr. 17. januar 2024 er på 2.818 ansøgere, der fordeler sig således:

Org.	Venteliste	I bero	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
	Ekstern		2.337	3.078	2.685	8.100	2.127
S161	Ekstern	X	819	969	748	2.536	673
S161	Intern venteliste		5	14	13	32	16
S161	Intern venteliste	X	3	2	2	7	2
			3.164	4.063	3.448	10.675	2.818

Ansørgernes nærmere ønsker for hver afdeling fremgår af nedenstående pr. 17. januar 2024:

Afd.	Venteliste	I bero	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
220	Ekstern		1.251	1.645	1.441	4.337	1.937
220	Ekstern	X	430	516	405	1.351	612
220	Intern venteliste		1	3	5	9	6
220	Intern venteliste	X	1	1	1	3	1
2780	Ekstern		1.086	1.433	1.244	3.763	1.737
2780	Ekstern	X	389	453	343	1.185	559
2780	Intern venteliste		4	11	8	23	15
2780	Intern venteliste	X	2	1	1	4	2
			3.164	4.063	3.448	10.675	

Den forventede ventetid i antal år, for at få en bolig i den enkelte afdeling, fremgår af Lejerbos hjemmeside og inde på den enkelte afdeling.

Fraflytningsprocenten i organisationens familieboliger er:

Periode: 01.10.2022 - 30.09.2023 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	173	18	10,40
Total	173	18	10,40

Periode: 01.10.2021 - 30.09.2022 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	173	15	8,67
Total	173	15	8,67

Periode: 01.10.2020 - 30.09.2021 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	173	19	10,98
Total	173	19	10,98

Fraflytningsprocenten i familieboligerne i hele organisationen er således:

Periode: 01.10.2022 - 30.09.2023 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S161	220	Familiebolig	86	0	0	6	2	0	0	0	0	0	8	9,30
		220		86										8	
Hovedstadsregion	S161	2780	Familiebolig	87	0	10	0	0	0	0	0	0	0	10	11,49
		2780		87										10	
				173										18	

Periode: 01.10.2021 - 30.09.2022 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemaal	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S161	220	Familiebolig	86	0	0	6	0	0	0	0	6	6,98
		220		86								6	
Hovedstadsregion	S161	2780	Familiebolig	87	0	9	0	0	0	0	0	9	10,34
		2780		87								9	
				173								15	

Periode: 01.10.2020 - 30.09.2021 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemaal	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S161	220	Familiebolig	86	0	1	12	1	0	0	0	14	16,28
		220		86								14	
Hovedstadsregion	S161	2780	Familiebolig	87	0	5	0	0	0	0	0	5	5,75
		2780		87								5	
				173								19	

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

Organisationens fraflytterne i perioden 01.10.2022 – 30.09.2023 har i gennemsnit en bo-periode 10 år, hvilket også hænger sammen med de midlertidige genudlejninger, som betyder flere fraflytninger efter ganske kort tid.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.18. Orientering om Styringsdialogmøde 2024

Der afholdes styringsdialog møde den 6. marts 2024. På mødet skal organisationens og afdelingernes forhold samt en kommende udlejningsaftale blive behandlet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.19. Orientering om "sager" i organisationen

Vi har i perioden 01.10.2022 – 30.09.2023 har der været 7 husordenklager. 5 støjklager i afd. 022-0 og to andre typer klager i afd. 278-0 (beboer står udenfor dør; og nedkastning af effekter fra altan ned i have).

Der har ikke været nogle og forbrugssager eller beboerklagenævnsager.

Der har været 2 fraflytningsklager; en hvor kravet blev fastholdt og en med dekort.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

2) Afdelingerne under Lejerbo Glostrup S161

2.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger
022-0 - Glostrupparken	223.451	459.178	13.511.420	Årets resultat blev et overskud på 223.451 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, renovation, renholdelse, almindelig vedligeholdelse samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift, el og varme til fællesarealer, målerpasning og drift af fællesvaskeri.
278-0 - Siesta	-167.383	-132.747	5.118.848	Årets resultat blev et underskud på -167.383 kr., der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -132.747 kr. Årets underskud fremkommer af flere udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer, drift af fællesvaskeri samt andel i fælles faciliteters drift. Underskuddet modsvares delvist af færre udgifter til ejendomsskatter, forsikringer, renholdelse og almindelig vedligeholdelse.

Regnskab for afdeling 022-0 Glostrupparken har været forelagt for afdelingsbestyrelsen og er godkendt. Regnskab for afdeling 278-0 Siesta er godkendt af organisationsformanden.

Fsva. afdeling 278-0 henvises til note 19 i afdelingsregnskabet, hvor der er afsat 956.000 kr. til senere afregning. Forholdet vedrører tidligere års afregning af vand- og varmeudgift fra Ejerforeningen Siestavej.

Bestyrelsen godkendte regnskabet for afdeling 022-0 for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023.

Regnskabet for afdeling 278-0 Siesta, blev godkendt under forudsætning af, at den juridisk forældelse vedr. forbeholdet i revisionsprotokollatet bliver undersøgt, og ikke ændrer ved resultatet i regnskabet. Hvis resultatet af undersøgelsen viser sig at være anderledes end antaget ved udarbejdelsen af regnskabet for afdelingen, skal der ske fornyet godkendelse fra organisationens side.

2.2. Godkendelse af afdelingernes budgetter for perioden 1/10 2024 til 30/9 2025

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
022-0	Glostrupparken	Familiebolig	933,09	975,10	42,01	4,50%
278-0	Siesta	Familiebolig	1.119,11	1.164,44	45,33	4,05%

Budgettet for afdeling 022-0 Glostrupparken for perioden 1. oktober 2024 til 30. september 2025 blev godkendt.

Allan undrede sig over, at afdeling 278-0 Siesta ikke hæver huslejen mere, da henlæggelserne er for lave, og der har været et underskud i det netop afsluttede regnskabsår.

Kim fortalte, at der på budgetmødet var en bekymring om hvor høj en huslejestigning der var mulig at få stemt igennem på et afdelingsmøde.

Allan understregede, at når der ikke er en afdelingsbestyrelse, så skal det være organisationsbestyrelsen der agerer afdelingsbestyrelse. Der har været en procedurefejl i og med, at budgetmødet alene har været afholdt med organisationsformanden.

Det blev aftalt, at der afholdes et nyt budgetmøde, hvor organisationen og den nyvalgte afdelingsbestyrelse forholder sig til et nyt budgetudkast for 2024/25, og at afdelingsmødet forholder sig til det af organisationen udarbejdede budgetudkast på et Ekstraordinært afdelingsmøde.

Allan ønsker, at der lægges en plan for hvorledes huslejen kan hæves hen over en årrække, så afdeling 278-0's henlæggelser kommer op på et acceptabelt niveau.

2.3. Orientering om driften i afdeling 022-0 Florasvej

Status helhedsplan

Helhedsplanen, skema A, er godkendt i Landsbyggefonden og i Glostrup Kommune, samt organisationsbestyrelsen.

Skema A er godkendt med tilgængelighedsboliger og sammenlagte familieboliger, men begge dele er efterfølgende igen blevet afvist med baggrund i nye regler for beregning af konstruktioner, og ny praksis i ministeriet i forbindelse med sammenlægning af mindre boliger til store familieboliger.

Et revideret projekt har i løbet af efteråret 2023 været igennem en ekstern rådgivers granskning, hvor det har vist sig at der ikke har været en entydig sammenhæng mellem beskrivelser, tegninger og tilbudsliste. Projektet er rettet op og der pågår i januar 2024 en afsluttende tilbagemelding og evaluering mellem den eksterne gransker og rådgiver fra OBH, som er sagens totalrådgiver.

I starten af februar vil projektet gennemgå en screening af arbejder relateret til drift. Screeningen gennemføres af driftschefen og driftsledelsen samt sagens projektleder i Lejerbo.

Det forventes at projektet udbydes i begrænset udbud med prækvalifikation inden udgangen af februar, med godkendelse af skema B i løbet af efteråret og opstart på arbejderne i starten af 2025.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.4. Orientering om driften i afdeling 278-0 Siestavej

Byggesagen på Florasvej har effekt på Siestavej. Således er normaludlejning suspenderet i begge afdelinger for at tilgodese behovet for genhusningsboliger. Da både tilgængelighedsboliger og sammenlagte familieboliger er taget ud af projektet, er der ikke behov for permanent genhusning; men alene midlertidig genhusning.

Der er tilstrækkelige boliger i de 2 afdelinger til at dække dette behov.

Derfor vil normaludlejning blive genoptaget på Siestavej, og alle opsigelser på Florasvej vil give sig udslag i tilsvarende frigivelse af lejemål på Siestavej.

I ejerforeningsregi vil port og adgangskontrol til parkeringskælder blive udskiftet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3) Eventuelt

Intet at berette.

Underskrift via Penneo
Formand Mai Duedahl

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.”

Lisbeth Mai Hergaard Duedahl

Underskriver

Serienummer: 066919c2-4dd5-48fd-a0c5-082cb9d473ee

IP: 176.23.xxx.xxx

2024-03-10 11:51:34 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 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>**