

**Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo-Odder, tirsdag den 11. maj 2021 på Norsminde Kro****Deltagere:**

Bestyrelsesmedlem Bente Castenschiold, Inge Køster og Harald Stenkjær  
Fra administrationen deltog forretningsfører Pia Hesselvig (referent)

**Dagsorden:**

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
3. Udlejningssituationen
4. Udpegning af 2 medlem til landsrepræsentantskabet
5. Eventuelt

**Ad. 1. Meddelelser fra administrationen**

Pia orienterede om følgende:

**Fælles dialogmøde mellem Odder kommune og boligselskaberne:**

Der har været afholdt fælles dialogmøde d. 6/4-2021 via Teams. Mødet var et forholdsvis kort statusmøde, hvor der blev snakket effektiviseringer, grøn omstilling, huslejestigninger og coronahåndtering i boligorganisationerne.

Kommunen meddelte, at de er åbne for nye projekter i kommunen.

**Nyhedsmail**

Der er d. 25/1 udsendt en nyhedsmail omhandlende "Ny aftale om effektiviseringer", "Familieferie 2021" og "Mere digital kommunikation, mindre fysisk post"

**Anbefalinger fra Hovedbestyrelsen til boligorganisationerne om ladestandere til elbiler**

For at gøre vores boliger tidssvarende, mere bæredygtige og attraktive, bør det overvejes, om det vil være relevant at etablere ladestandere i de enkelte afdelinger. Dette vil også imødekomme regeringens planer om stop for salg af diesel- og benzinbiler i 2030.

Hovedbestyrelsen har derfor haft et udvalg til at undersøge området nærmere for at se på, hvilke anbefalinger man kan give til boligorganisationerne.

På baggrund heraf anbefaler Hovedbestyrelsen, at man i boligorganisationerne tager følgende forhold i betragtning, inden man etablerer ladestandere:

**Den teknologiske udvikling**

Den teknologiske udvikling på området går meget stærkt – bare indenfor det seneste halve år er der sket en stor udvikling i batteriernes kapacitet. Dette vil påvirke behovet for ladestandere både ved bopælen og i det offentlige rum.

Desuden bliver der udviklet på ladestanderne - de bliver mere og mere intelligente og hurtigere og hurtigere. Man må derfor forudse, at udviklingen kan løbe fra investeringen i ladestandere.

**Valg af operatør**

Mange elbiler købes sammen med et ladeabonnement fra E.ON eller Clever. Med et ladeabonnement betales et fast beløb på mellem 300 og 800 kroner pr. måned afhængigt af batteri- og biltype. Det er imidlertid de færreste, der har et behov for en abonnementsløsning med gratis opladning i hele landet. Opladning ved bopælen vil kunne dække hovedparten af kørselsbehovet for beboerne.

Flere firmaer, fx Clever, tilbyder færdige løsninger, hvor det er firmaet, der står for etableringen og driften af ladestanderne. Denne løsning kan imidlertid vise sig at være en dyr løsning. Det bliver nemlig firmaet, som ejer hele infrastrukturen, og som i fremtiden frit kan sætte prisen pr. kW.

Det anbefales derfor, at der indgås aftaler, hvor infrastrukturen tilhører boligorganisationen, ikke en ekstern operatør.

## Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo-Odder, tirsdag den 11. maj 2021 på Norsminde Kro

Det bør overvejes at indgå en aftale med en non-profit forening/udbyder om levering af en teknisk løsning, hvor ejerskabet til investeringen er afdelingen.

### Finansiering

Boligorganisationen kan via dispositionsfonden (med)finansiere udgifterne til etablering af ladestandere. Hovedbestyrelsen anbefaler, at man i boligorganisationerne træffer beslutning om, hvorvidt man vil medfinansiere etableringen.

### *Store omkostninger*

Det er dyrt at udvide den elektriske infrastruktur til opladning af elbiler.

#### 1. *Gravearbejde/nedlægning af føringsrør og kabler*

Placeringen af ladestanderne er vigtig - det kan hurtigt koste 1.000 kr. pr. meter, der skal graves/skydes rør.

#### 2. *Køb af ladestandere*

Selve ladestanderen koster typisk mellem 10.000 og 15.000 kr. Det anbefales, at man i første omgang holder antallet af ladestandere på et lavt niveau. Så kan der hen ad vejen sættes flere ladestandere op efterhånden som antallet af elbiler stiger, blot der fra start er lagt rør ned til det.

Afregning af forbrug fra fælles ladestandere sker via et betalingssystem eller via et el-regnskab. Der vil derfor også være udgifter til at etablere og drive betalingssystemet.

#### 3. *Tilslutningsbidrag*

Det må forventes at koste 1.000 – 1.300 kr. i tilslutningsbidrag pr. ampere ved tilslutning til elforsyningen. Ved etablering af ganske få ladestandere vil den elkapacitet, der er i afdelingen i forvejen, dog formentlig være tilstrækkelig til at dække det øgede behov som følge af etableringen af ladestandere.

### Parkeringsarealerne og antallet af p-pladser

Når ladestandere etableres på fælles p-pladser, anbefales at man laver spilleregler for brugen af p-pladserne med ladestander. Skal der f.eks. være en begrænsning på, hvor længe man må holde på en ladestanderplads? Må andre biler parkere på ladestanderpladserne? Må et stik flyttes fra en bil til en anden? Alle sådanne spørgsmål bør reguleres i afdelingens husorden. Administrationen hjælper gerne med at få ajourført husordenen i forhold til brugen af ladestanderpladserne.

### Lovgivning vedr. etablering af ladestandere

Der er ikke et krav om etablering af ladestandere i eksisterende bebyggelser. Hvis man laver en omfattende renovering, som også omfatter p-pladserne, kan der dog opstå et krav om, at man forbereder p-pladserne til ladestandere.

### **Fordeling af vederlag til bestyrelsen:**

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2020 – 30/9 2021) kr. 12.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Odder. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles med 45% til formand, 55% til fordeling blandt de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

### **Ad. 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget**

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2019 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2021 – 30/9 2022.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2021 – 30/9 2022 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Organisationsbestyrelsen har godkendt regnskab og budget for afdeling 491-0 og 596-0, da det pga. coronarestriktioner ikke har været muligt at afholde afdelingsmøder. I afdeling 745-0 var der ingen fremmødte til afdelingsmødet, så også her skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget.

Det samme gælder servicearealet i afdeling 596-2

**Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo-Odder, tirsdag den 11. maj 2021 på Norsminde Kro**

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 og dispositionsfond.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

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

Revisionen har på side 61 dels fremhævede forhold i afdeling 491-0:

"Vi henleder opmærksomheden på konto 130 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til tab ved fraflytninger. Driftspåvirkningen udgør 3.416 kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold"

**Afdelingsbudgetter**

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 <sup>2</sup>	Ændring i %
0491-0	Æblegården	Familiebolig	856,89	873,98	17,09	1,99%
0596-0	Tulipangården	Familiebolig	916,66	916,66	0,00	0,00%
0596-0	Tulipangården	Ældrebolig	935,64	935,64	0,00	0,00%
0596-2	Servicearealer Tulipangården	Serviceareal	1.191,96	1.191,96	0,00	0,00%
0745-0	Banegårdsgade	Ungdomsbolig	1.270,31	1.270,31	0,00	0,00%

Punkt 2 afsluttes med følgende tekst:

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 491-0, 596-0, 596-2 og 745-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 491-0, 596-0, 596-2 og 745-0.

**Ad. 3. Udlejningssituationen**

Der er ingen tomgang i Lejerbo Odder og der er ikke brugt penge til markedsføring dette budgetår.

**Ad. 4. Udpegning af 2 medlemmer til landsrepræsentantskabet**

Det var ikke muligt at udpege medlemmer til landsrepræsentantskabet.

**Ad. 5. Eventuelt**

Der var intet til eventuelt.

Godkendt 18/5 2021

