

**Deltagere:** Bestyrelsesmedlemmerne Poul Erik Traulsen, Brian Taudahl Børgesen og Asmus Walther Sørensen samt Suppleanterne Birthe Ketterle, Jan-Ole Johannessen og Michael Skjalm. Fra Administrationen deltog Jeannette M. Larsen, Amma V. Knudsen (ref.), Esben Nielsen, Søren V. Jensen og Signe Bitsch Jacobsen

**Afbud:** Franz Hansen, Gunner Sørensen

## REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE torsdag den 27. februar 2020

Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen Lejerbo Brøndby S153 .....	528
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold .....	528
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.....	528
1.3.	Meddelelser fra formanden.....	528
1.4.	Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse.....	529
1.5.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2018 til 30/9 2019 .....	529
1.6.	Godkendelse af revisionsprotokollat .....	529
1.7.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2020 – 30/09 2021 .....	529
1.8.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste .....	530
1.9.	Godkendelse af beboeres deltagelse i ferieophold – Arbejdsmarkeds Feriefonden.....	530
1.10.	Godkendelse af eventuel permanent ansættelse af Boligsocial medarbejder .....	531
1.11.	Godkendelse af råderetskatalog i afd. 094-0 Dammene.....	531
1.12.	Orientering om kommunens boligsociale data for Brøndby Strand.....	531
1.13.	Orientering om ændring af normalvedtægter .....	531
1.14.	Orientering om udlejningsforhold.....	534
1.15.	Orientering om ny udlejningsaftale .....	536
1.16.	Orientering om "sager" i organisationen .....	536
1.17.	Orientering fra Styringsdialogmøde med Brøndby Kommune .....	537
2)	Afdelingerne under Lejerbo Brøndby S153 .....	537
2.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden .....	537
2.2.	Godkendelse af budgetter for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021 .....	538
2.3.	Orientering om driften i afdeling 90-0 Gildhøj.....	538
2.4.	Orientering om driften i afdeling 94-0 Dammene .....	539
2.5.	Orientering om driften i afdeling 157-0 Lunden .....	539
2.6.	Orientering om driften i afdeling 818-0 Æbleblomsten .....	539
3)	Eventuelt.....	539

## 1) Organisationen Lejerbo Brøndby S153

### 1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 26. februar 2019 bestod bestyrelsen for Lejerbo Brøndby og de tilknyttede afdelinger 090-0 Gildhøj, 094-0 Dammene, 157-0 Lundene og 818-0 Æbleblomsten af følgende medlemmer:

Poul Erik Traulsen	Formand	Valgt af beboerne indtil 2021
Brian T. Børgesen	Næstformand	Valgt af beboerne indtil 2020
Gunnar B. Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Lejerbos HB indtil 2021.
Asmus W. Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2020
Franz Hansen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Brøndby Kommune indtil 2022
Michael Skjalm	Personlig suppleant for Poul Erik Traulsen	Valgt af beboerne indtil 2020
Birthe Ketterle	Personlig suppleant for Brian T. Børgesen	Valgt af beboerne indtil 2020
Jan-Ole Johannessen	Personlig suppleant for Asmus W. Sørensen	Valgt af beboerne indtil 2020

**Det indstilles, at bestyrelsen tager redegørelsen til efterretning.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 1.2. Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab

Lejerbo Brøndby har ret til at udpege 3 medlemmer af landsrepræsentantskabet i administrationsorganisationen Lejerbo. Som medlemmer af Lejerbos Hovedbestyrelse er Poul Erik Traulsen og Gunnar Sørensen fødte medlemmer af repræsentantskabet.

På organisationsbestyrelsesmødet den 26. februar 2019 udpegedes Asmus W. Sørensen, Brian T. Børgesen og Franz Hansen som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab. Michael Skjalm blev udpeget som personlige suppleanter for Franz Hansen.

**Det indstilles, at bestyrelsen udpeger 3 medlemmer af og eventuelle personlige suppleanter til Lejerbos Landsrepræsentantskab.**

**Brian Børgesen, Michael Skjalm og Jan-Ole Johannessen blev udpeget. Franz Hansen blev valgt som personlig suppleant for Michael Skjalm.**

### 1.3. Meddelelser fra formanden

Bliver behandlet på følgende punkter:

**1.9, 1.10, 1.11, 1.14 og 1.15**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 1.4. Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse

Ingen meddelelser fra hovedbestyrelsen

#### 1.5. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2018 til 30/9 2019

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 8,3 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 4,7 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 2,4 mio. kr. Årets resultat er et overskud på tkr. 68, der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 1,9 mio. kr.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 17,2 mio. kr. hvoraf den bundne del udgør 13,7 mio. kr. og der er disponeret tkr. 200 som tilskud til afdelingerne. Organisationens trækingsret i Landsbyggefonden udgør 12,1 mio. kr. og der foreligger ingen tilsagn herfra.

**Regnskabet for perioden 1/10 2018 til 30/9 2019 blev godkendt og underskrevet.**

#### 1.6. Godkendelse af revisionsprotokollat

I tillæg hertil har vi anført følgende modifikationer og/eller fremhævede forhold i revisionspåtegningerne for afdelingerne under boligorganisationen Lejerbo, Brøndby:

Afdeling 090-0, Gildhøj

"Vi gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2019/2020 og i 2021/2022 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Brian nævnte at bidrag til arbejdskapitalen på 1.9 mio. bør stoppes, da man skal tage de svingninger der kommer ,1 år ad gangen.

**Bestyrelsen tog bemærkningen til efterretning og godkendte revisionsprotokollatet for perioden 1/10 2018 – 30/09 2019**

#### 1.7. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2020 – 30/09 2021

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

Budgettet viser en balance på 6,3 mio. kr. Der bidrages til arbejdskapital og dispositionsfond i budgettet.

**Bestyrelsen godkendte organisationens budget for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021**

### 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 33 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 vederlaget fortsat fordeles med 2 dele til formanden og 1 del til hvert af de øvrige medlemmer til bestyrelsen. Bestyrelsen besluttede som i 2019, at der kan udbetales kompensation for tabt arbejdsfortjeneste.**

**Det bemærkes, at møder indkaldt af organisationen kompenseres af organisationen. Møder indkaldt af afdelingen kompenseres af afdelingen. Landsrepræsentantskab kompenseres af administrationen.**

### 1.9. Godkendelse af beboeres deltagelse i ferieophold – Arbejdsmarkedets Feriefonden

Administrationen har udsendt nedenstående mail til alle organisationsbestyrelser omkring Feriefonden:

” Kære organisationsbestyrelser

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 330 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Sjælland 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 335 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.350 kr.

Ønsker I på denne baggrund ikke, at jeres beboere skal have tilbud om at deltage på Lejerbos familieferie, vil vi bede om, at I giver besked til Jeanette Gade Brandstrup på [jgb@lejerbo.dk](mailto:jgb@lejerbo.dk) senest mandag den 2. marts, Jeanette koordinerer ferietilbuddet i år og skal derfor vide, om der er beboere, vi må sige nej til, fordi organisationen ikke ønsker at støtte tilbuddet.

Mailen er sendt til alle organisationsformænd til videre formidling og behandling i den enkelte organisationsbestyrelse.”

Bestyrelsen har tidligere valgt ikke at deltage, da den boligsociale medarbejder har søgt på vegne af hele organisationen.

**Bestyrelsen besluttede at betale for egne lejers deltagelse.**

### 1.10. Godkendelse af eventuel permanent ansættelse af Boligsocial medarbejder

Bestyrelsen besluttede den 12.10.2019, at den boligsociale medarbejders ansættelse skulle forlænges midlertidigt indtil 31.03.2020 med de nuværende 10 timer pr./mdr., betalt fra arbejdskapitalen. Endvidere blev det besluttet, at bestyrelsen på nærværende møde skal foretage endelig beslutning, om en eventuel permanent ansættelse. Økonomien vil blive fremlagt på mødet.

**Punktet blev drøftet og bestyrelsen besluttede *ikke* at fastansætte organisationens boligsocialmedarbejder. Konceptet skal gentænkes og organisationen vil tage stilling til en genbesættelse ved næste OB-møde, med et bredere indhold i stillingen, hvor gældsrådgivning er inkluderet og kommunens aktiviteter i højere grad anvendes.**

### 1.11. Godkendelse af råderetskatalog i afd. 094-0 Dammene

Råderetskataloget blev ikke godkendt på afdelingsmødet den 4. februar 2020, hvorfor organisationen skal tage stilling til kommende tiltag.

**Vedlagt som bilag** er råderetskataloget og vedligeholdelsesreglementet som fremlagt på afdelingsmødet.

**Punktet blev drøftet og bestyrelsen besluttede, at der indføres et stop for alle byggetilladelser i afdeling 094-0 Dammene fra dags dato og frem til et af afdelingsmødet og organisationen godkendt råderetskatalog foreligger. Afdelingsbestyrelsen og afdelingens råderetsudvalg har fået frem til 1. juni 2020, til at få godkendt råderetskataloget.**

### 1.12. Orientering om kommunens boligsociale data for Brøndby Strand

Nedenstående er et uddrag Brøndby kommunes notat

"...Lunden har som samlet område 769 beboere og opfylder dermed ikke en grundlæggende præmis for at komme på ghettolisten.

Men selv hvis andelen af beboere var på over 1.000 ville der ikke være et umiddelbart problem.

Lunden opfylder således ikke nogen af de fem ghettokriterier. Det er dog bemærkelsesværdigt at notere, at der bor fjerde flest dømt i Lunden i forhold til De 9 boligafdelinger. I forhold til afdelingens sociale sammensætning, er det en ret høj andel.

Lunden har udfordringer i sammenhængskraften, især i relationen mellem beboere der har forskellig etnisk baggrund. Den sociale sammenhængskraft bør være et observationspunkt, især i forhold til at flere beboere tilsyneladende har en oplevelse af, at der flytter flere beboere med anden etnisk baggrund ind i afdelingen..."

Vedlagt som bilag er notat i sin helhed.

**Punktet blev drøftet og bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 1.13. Orientering om ændring af normalvedtægter

Der er den 1. oktober 2019 sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer. Der er tale om mindre ændringer, som har til formål at fremme den digitale kommunikation.

Med ændringerne af normalvedtægterne vil Lejerbo fremadrettet kunne indkalde digitalt til repræsentantskabsmøder og afdelingsmøder, uden at der forud herfor skal være indgået en særskilt aftale med lejer herom.

Tanken bag ændringerne er således, at normalvedtægterne skal afspejle lov om leje af almene boliger, hvor udgangspunktet er digital kommunikation. Ændringerne har endvidere til formål at klargøre den almene boligsektor til at kunne blive tilsluttet den nye Digital Post-løsning fra foråret 2021.

Der er sket følgende ændringer af normalvedtægterne:

- Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Det betyder, at digitale dokumenter (fx e-mail) vil opfylde kravet om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom.
- Lejere, der er fritaget for Digital Post (e-boks), fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter normalvedtægterne.
- Der er indsat et krav om, at boligorganisationer ved fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med Lejerbo.

For at Lejerbo kan blive klar til fremtidens digitale kommunikation, kræver det, at vi ændrer vores vedtægter, så de tilpasses de nye normalvedtægter. Først når dette er sket, kan vi overgå til digital kommunikation.

Nedenfor ses en oversigt over ændringerne i normalvedtægterne:

Nuværende formulering af vedtægter	Ændres til...
<p><b>§ 7.</b> Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige repræsentantskabsmedlemmer. Efter aftale med et repræsentantskabsmedlem kan indkaldelsen af dette medlem ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.</p> <p><b>§ 8.</b> Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før</p>	<p><b>§ 4 a.</b> Har en lejer over for boligorganisationen dokumenteret fritagelse for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser efter denne bekendtgørelse ikke sendes som digitale dokumenter.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Boligorganisationen oplyser ved et fysisk brev lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.</p> <p><b>§ 7.</b> Formanden indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel alle repræsentantskabsmedlemmer til det ordinære repræsentantskabsmøde. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.</p> <p><b>§ 8.</b> Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger</p>

mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. § 7, stk. 1. Efter aftale med et repræsentantskabsmedlem kan forslag udsendes til dette medlem elektronisk.

**§ 14.** Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste års regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder, efter indflytning har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i afdelingen. Efter aftale med en lejer kan indkaldelse af denne ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

**§ 16.** Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 14, stk. 4, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

*Stk. 2.* Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 14, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

*Stk. 3.* Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for afdelingsmødet.

*Stk. 4.* Efter aftale med en lejer kan materiale nævnt i Stk. 1-3 og forslag jf. § 17, stk. 3, 4. pkt., udsendes til denne lejer elektronisk.

før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. § 7, stk. 1.

**§ 14.** Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste års regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder, efter indflytning har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske skriftligt med mindst 4 ugers varsel til alle husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

**§ 16.** Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 14, stk. 4, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

*Stk. 2.* Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 14, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

*Stk. 3.* Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for afdelingsmødet.

**Bestyrelsen drøftede punktet og tog orienteringen til efterretning. Vedtægtsændringen behandlede på repræsentantskabsmødet den 27. februar 2020.**

### 1.14. Orientering om udlejningsforhold

Generelt er udlejningssituationen god.

Der udsendes i gennemsnit 36 tilbud til ansøgere, og generelt i en runde. Der udsendes flest tilbud pr. genudlejning i afd. 157 Lunden.

Der har ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i 2019.

Ventelisten i hele organisationen til en familiebolig er den 15. januar 2020 på 1.775 ansøgere:

Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
Ekstern		163	376	1.645	2.069	821	5.074	1.349
Ekstern	X	32	83	430	484	164	1.193	350
Intern venteliste		0	7	62	61	27	157	52
Intern venteliste	X	0	5	16	33	5	59	24
		<b>195</b>	<b>471</b>	<b>2.153</b>	<b>2.647</b>	<b>1.017</b>	<b>6.483</b>	<b>1.775</b>

Fordelingen af ansøgere på ventelisten pr. afdeling fremgår nedenfor:

Afdeling	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
900	Ekstern		0	0	586	788	0	1.374	842
900	Ekstern	X	0	0	139	174	0	313	200
900	Intern venteliste		0	0	25	25	0	50	28
900	Intern venteliste	X	0	0	3	14	0	17	15
940	Ekstern		0	0	626	852	521	1.999	937
940	Ekstern	X	0	0	151	190	99	440	220
940	Intern venteliste		0	0	26	31	24	81	38
940	Intern venteliste	X	0	0	5	15	4	24	18
1570	Ekstern		163	376	433	429	300	1.701	691
1570	Ekstern	X	32	83	140	120	65	440	214
1570	Intern venteliste		0	7	11	5	3	26	18
1570	Intern venteliste	X	0	5	8	4	1	18	15
			<b>195</b>	<b>471</b>	<b>2.153</b>	<b>2.647</b>	<b>1.017</b>	<b>6.483</b>	

Fordelingen af ansøgere på ventelisten pr. afdeling fremgår nedenfor:

Afdeling	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
900	Ekstern		0	0	586	788	0	1.374	842
900	Ekstern	X	0	0	139	174	0	313	200
900	Intern venteliste		0	0	25	25	0	50	28
900	Intern venteliste	X	0	0	3	14	0	17	15
940	Ekstern		0	0	626	852	521	1.999	937
940	Ekstern	X	0	0	151	190	99	440	220
940	Intern venteliste		0	0	26	31	24	81	38
940	Intern venteliste	X	0	0	5	15	4	24	18



1570	Ekstern		163	376	433	429	300	1.701	691
1570	Ekstern	X	32	83	140	120	65	440	214
1570	Intern venteliste		0	7	11	5	3	26	18
1570	Intern venteliste	X	0	5	8	4	1	18	15
			<b>195</b>	<b>471</b>	<b>2.153</b>	<b>2.647</b>	<b>1.017</b>	<b>6.483</b>	

Fraflytningsprocent i familieboliger hele organisationen er:

### Periode: 01.01.2019 - 31.12.2019 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	555	38	6,85
<b>Total</b>	<b>555</b>	<b>38</b>	<b>6,85</b>

### Periode: 01.01.2018 - 31.12.2018 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	555	26	4,68
<b>Total</b>	<b>555</b>	<b>26</b>	<b>4,68</b>

### Periode: 01.01.2017 - 31.12.2017 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	555	39	7,03
<b>Total</b>	<b>555</b>	<b>39</b>	<b>7,03</b>

Fraflytningsprocenter for hele Lejerbo for kalenderåret 2017 er 10,61, i 2018 på 11,1 og i 2020 på 10,7.

Fraflytningsprocenten i de enkelte **afdelinger** er således:

### Periode: 01.01.2019 - 31.12.2019 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S153	1570	Familiebolig	305	0	2	6	11	8	0	0	27	27	8,85
		1570		<b>305</b>								<b>27</b>	<b>27</b>	
Hovedstadsregion	S153	900	Familiebolig	87	0	0	0	5	0	0	0	5	5	5,75
		900		<b>87</b>								<b>5</b>	<b>5</b>	
Hovedstadsregion	S153	940	Familiebolig	163	0	0	0	3	3	0	0	6	6	3,68
		940		<b>163</b>								<b>6</b>	<b>6</b>	
				<b>555</b>								<b>38</b>	<b>38</b>	

### Periode: 01.01.2018 - 31.12.2018 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S153	1570	Familiebolig	305	2	3	1	9	4	0	0	19	19	6,23
		1570		<b>305</b>								<b>19</b>	<b>19</b>	
Hovedstadsregion	S153	900	Familiebolig	87	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		900		<b>87</b>								<b>0</b>	<b>0</b>	
Hovedstadsregion	S153	940	Familiebolig	163	0	0	0	7	0	0	0	7	7	4,29
		940		<b>163</b>								<b>7</b>	<b>7</b>	
				<b>555</b>								<b>26</b>	<b>26</b>	

### Periode: 01.01.2017 - 31.12.2017 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S153	1570	Familiebolig	305	0	4	6	7	10	0	0		27	8,85
		1570		<b>305</b>									<b>27</b>	
Hovedstadsregion	S153	900	Familiebolig	87	0	0	3	3	0	0	0		6	6,90
		900		<b>87</b>									<b>6</b>	
Hovedstadsregion	S153	940	Familiebolig	163	0	0	0	4	2	0	0		6	3,68
		940		<b>163</b>									<b>6</b>	
				<b>555</b>									<b>39</b>	

Fraflyttede lejere betaler generelt ikke leje i hele hæftelsesperioden.

Organisationens fraflytterne i 2019 har i gennemsnit en bo-periode 17 år.

I afdeling 157 er der udsat 1 lejere pga. huslejerestance og 2 lejere er fraflyttet før foged.

#### **Bestyrelsen drøftede punktet og tog orienteringen til efterretning.**

#### **1.15. Orientering om ny udlejningsaftale**

Ny udlejningsaftale med Brøndby kommune er under udarbejdelse. Der har været afholdt møde med de almene boligselskaber i Brøndby i efteråret 2019, og kommunalbestyrelsen har på mødet i oktober 2019 godkendt forslag til kriterier for fleksibel udlejning. Brøndby kommune har på styringsdialogmøde den 28. januar 2020 meddelt at de fremsender udkast til ny udlejningsaftale til behandling i organisationen. **Se venligst vedlagte bilag**

#### **Bestyrelsen drøftede punktet og tog orienteringen til efterretning.**

#### **1.16. Orientering om "sager" i organisationen**

Der er forholdsvis mange husordenssager i organisationen, men det er mindre sager hvor største delen handler om affald, effekter i opgangen, husdyrhold, brug af haverne og sprogbrug overfor personalet.

Særligt i Lunden har vi oplevet en stigning i sager, hvor beboere overfuser personalet og bestyrelsen. Derudover er der her desværre også en stigning i sager, hvor LLO inddrages og sager der bliver sendt til Beboerklagenævnet. Hvilket gør at almindelige uoverensstemmelser pustes op og bliver rigtig tidskrævende. Sagerne omhandler som udgangspunkt uoverensstemmelser mellem ejendomskontoret og beboeren, hvor det er Forvaltningens opfattelse at beboerne kræver mere end de har krav på, og når det ikke mødes, går de videre med sagen. Med mere end hvad de har krav på, menes der som udgangspunkt at de vil have ejendomskontoret til fx at udfærdige deres eget mislighold.

Der har i organisationen været 5 fraflytningsklager, der er ikke givet dekort i nogle tilfælde. I de fleste tilfælde, modtager vi klager fra familien til ældre beboere og de afsluttes for det meste med en forklaring af lovgivningen og dokumentation for afholdte udgifter.

Der er ingen forbrugssager i organisationen.

Der har i organisationen været 3 beboerklagenævns sager, som alle blev vundet. Vi har haft én i Æbleblomsten som handlede om fejl og mangler ved indflytning.

Derudover har vi i Lunden haft to 2 sager, indgivet af samme beboer. Sagerne handlede om behandling af væggelus og fejl og mangler i forbindelse hermed.

Sammenlignet med forvaltningens andre organisationer, inddrages LLO i langt flere sager, det ændrer ikke som sådan på udfaldet af sagerne, men det gør sagsbehandlingen heraf længere og væsentligt mere tidskrævende.

### Bestyrelsen drøftede punktet og tog orienteringen til efterretning.

#### 1.17. Orientering fra Styringsdialogmøde med Brøndby Kommune

Organisationsformanden og næstformanden i organisationen har sammen med forretningsføreren været til året styringsdialog. Mødet forløb rigtig fint og samarbejdet med kommunen fungerer fint i det daglige.

### Bestyrelsen drøftede punktet og tog orienteringen til efterretning.

## 2) Afdelingerne under Lejerbo Brøndby S153

### 2.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden

Medmindre andet er anført er underskud/overskud overført til konto 407

Afdeling	Resultat	Saldo 407	Henlæg- gelser	Revisionsbemærkninger
<b>090-0 Gildhøj</b>	323.811	500.645	3.261.407	Årets resultat blev et overskud på kr. 323.811, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, renovation, forsikringer, el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, diverse udgifter og korrektion vedr. tidligere år.
<b>094-0 Dammene</b>	223.769	-78.534	19.351.997	Årets resultat blev et overskud på kr. 223.769, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. - 78.534 Det akkumulerede underskud på afdelingens konto for opsamlet resultat, udgør herefter kr. 78.534. Årets resultat skyldes primært, at der har været afholdt færre udgifter til ejendomsskat, renovation, forsikring samt almindelige vedligeholdelse end budgetteret. Dette udlignes dog delvist af øgede udgifter til renholdelse.
<b>157-0 Daruplund</b>	5.072	2.175.446	15.666.788	Årets resultat blev et overskud på kr. 5.072, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets resultat er stort på niveau med budgettet for 2018/2019.

<b>818-0 Æble- blomsten</b>	92.225	159.350	856.166	Årets resultat blev et overskud på kr. 92.225, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, målerpasning, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift.
-------------------------------------	--------	---------	---------	--

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af regnskab fra alle afdelinger.

**Bestyrelsen godkendte regnskaberne for organisationens afdelinger for perioden 01.10.2018 til 30.09.2019.**

## 2.2. Godkendelse af budgetter for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021

Afdeling	Ændring	Dato for afdelingsmøde
<b>90-0 Gildhøj</b>	1,87 %	28.01.2020
<b>94-0 Dammene</b>	Uforandret	04.02.2020
<b>157-0 Lundene</b>	FB 1,80 % ÆB 1,33 %	13.02.2020
<b>818-0 Æbleblomsten</b>	1,68 %	18.02.2020

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af budgetter fra alle afdelinger undtagen afdeling 818-0 Æbleblomsten.

**Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgetterne for organisationens afdelinger for perioden 01.10.2018 til 30.09.2019, herunder budgettet for afdeling 818-0 Æbleblomsten.**

**Afdeling 818-0 Æbleblomsten har på deres afdelingsmøde af 18.02.2020 ikke godkendt afdelingsbudgettet. Bestyrelsen godkendte afdelingens budget, og administrationen vil efterfølgende indsende budgettvisten til tilsynet til endelig afgørelse.**

**Bestyrelsen godkendte budgetterne for organisationens øvrige afdelinger for perioden 01.10.2018 til 30.09.2019.**

## 2.3. Orientering om driften i afdeling 90-0 Gildhøj

Det primære fokus er for nuværende på rottebekæmpelsen i afdeling. Der vil blive lavet en opfølgning med håndværkeren, som varetager dette arbejde i næste uge. Fra uge 9 forventes renovering af indkørslerne til stikvejene ind til afdelingen at påbegynde.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 2.4. Orientering om driften i afdeling 94-0 Dammene

Afhjælpning af fejl og mangler efter helhedsplanen pågår. Der arbejdes på en plan for udredning af problematikken vedrørende genvejsanlæggene i boligerne, som har skabt op til flere problematikker. Vi forventer at have en plan for, hvorledes der kan rettes op på disse problematikker senest i uge 10, hvorefter arbejdet for udbedring straks vil igangsættes. Sideløbende er vi i færd med, i samarbejde med afdelingsformanden samt Poul Børling (beboerkoordinator), at finde løsninger samt priser for renovering af kloakstikledninger til boligerne samt renovering af vejene i afdelingen, eftersom begge dele er noget trængende. Driftschef Søren V. Jensen & Michael Skjalm er medlemmer af arbejdsgruppen

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og noterede sig, at driftschefen deltager i byggeudvalgsmøderne.**

## 2.5. Orientering om driften i afdeling 157-0 Lunden

Siden sidste år er affaldsøerne blevet færdige og er blevet taget i brug. I forbindelse med etablering af affaldsøerne, fik vi ryddet området mod banen, og der indsættes nu kræfter på at få foretaget opretning heraf. Dette vil pågå i løbet af det kommende års tid. Der indhentes tilbud på planering, meget hurtigt.

Alle kælderdørene i afdelingen er udskiftet, og på nuværende tidspunkt arbejdes der på udskiftning af indvendige døre samt altandørene i alle afdelingens boliger. Rådgiver aftalen er indgået. Der arbejdes på "grønnere" belysning med hjælp gennem Grøn Industri.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 2.6. Orientering om driften i afdeling 818-0 Æbleblomsten

Der har i nogen tid været arbejdet på registrering af solcelleanlægget i afdelingen, efter vi forgæves havde ventet hele sensommeren/efteråret på en tilbagemelding fra Energistyrelsen, fandt vi ud af at vedkommende, som havde opstartet processen for registrering, ikke længere var ansat hos energistyrelsen. Vi har nu fået hul igennem til en ny, som har fået tilsendte fyldestgørende dokumentation for registrering af solcelleanlægget. Vi forventer en tilbagemelding fra vedkommende snarest.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 3) Eventuelt

Brian havde noteret sig, at andre organisationer betaler nogle af afdelingsbestyrelsernes kurser. Han foreslog, at Lejerbo Brøndby betaler mindst 2 kurser pr. år, som for eksempel kunne være grundkursus for afdelingsbestyrelser samt 1. model i regnskab- og budget. Han ønskede at emnet skulle drøftes på næste organisationsbestyrelsesmøde.

Referat godkendt,  
Dato:

Formand Poul Erik Traulsen