

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Brian Taudahl Børgesen, Jan-Ole Johannessen, Gunnar Bernhard Sørensen, Helle Knudstrup og Franz Hansen samt Suppleant Birthe Ketterle. Fra Administrationen deltog udlejningschef Helle Jørgensen under pkt. 2.1, Esben Nielsen fra Byg under pkt. 3.4.3 og forretningsfører Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Ingen.

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 16. SEPTEMBER 2020

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	546
2.	Beslutningspunkter	546
2.1.	Godkendelse af udlejningsaftale for Lejerbo Brøndby	546
2.2.	Godkendelse af lønfordeling for Lejerbo Brøndby.....	547
2.3.	Udpegning af Landsrepræsentantskabsmedlem.....	547
3.	Orienteringspunkter	548
3.1.	Orientering fra formanden v/ Brian Børgesen	548
3.2.	Orientering fra administrationen v/ Jeannette M. Larsen	548
3.3.	Orientering fra afdeling 090-0 Gildhøj	548
3.4.	Orientering fra afdeling 094-0 Dammene	549
3.4.1.	Afdelingsmødet den 30. september 2020	549
3.4.2.	Råderetskatalog.....	549
3.4.3.	1 års gennemgang.....	549
3.5.	Orientering om afdeling 157-0 Lunden.....	550
3.6.	Orientering fra afdeling 818-0 Æbleblomsten.....	551

1. Velkomst

Brian bød velkommen til mødet og specielt til udlejningschef Helle Jørgensen og senere Esben Nielsen, og gennemgik herefter dagsorden.

2. Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af udlejningsaftale for Lejerbo Brøndby

Udlejningschef Helle Jørgensen deltog i mødet til dette punkt og gennemgik udkast til ny udlejningsaftale mellem Lejerbo Brøndby og Brøndby kommune.

Udkast til udlejningsaftale var vedlagt som bilag til punktet.

Det indstilles, at bestyrelsen drøftede punktet og foretog evt. godkendelse af udlejningsaftalen.

Helle omdelte en opsummering af den tidligere aftale og vilkår og ændringer i den nye udlejningsaftale. Kommunens intention har været, at alle boligselskaber så vidt muligt skulle have ens udlejningsaftaler.

Specielt kravet om at alle over 18 år i en bopæl, skal være i arbejde har været drøftet med kommunen, og kommunen ønsker ikke at ændre på dette.

Franz nævnte, at det har været en lang proces og han bakker op om udkastet. Skilsmisse misbruges dog i visse tilfælde til at få en anden eller to boliger, hvilket gør at dem, som har et reelt behov for en billig bolig, aldrig kommer ind i en. Arbejdsplads i Brøndby er et levn fra gammel tid, hvorfor det er rimeligt at det udgår.

Franz fremhævede, at politikerne har forsøgt at skabe mulighederne for at få en bolig, hvilket gerne skulle være resultatet af den nye udlejningsaftale.

Bestyrelsen drøftede udkastet og besluttede, at godkende den nye udlejningsaftale med virkning fra 1. november 2020.

2.2. Godkendelse af lønfordeling for Lejerbo Brøndby

Lønfordelingen i Lejerbo Brøndby blev gennemgået på mødet, se bilag til punktet.

Det indstilles, at bestyrelsen drøftede punktet og foretog godkendelse.

Brian nævnte, at strategien ved et minidriftscenter har været drøftet med de tidligere formænd, herunder fordelingen af lønudgifterne. De tidligere formænd kunne bekræfte, at varmemester og 1. mand skulle dækkes af alle afdelinger i organisationen, da begge varetager opgaver i alle afdelinger.

Der var en debat omkring forskellige fordelinger og Jeannette foreslog, at der blev udarbejdet en beregning på kvadratmeter, lejemål samt på navngivne personer, hvor de arbejder samt varmemester og 1. mand.

Franz nævnte, at det har været diskuteret tidligere igennem årene, men støtter Jeannettes forslag om at se beregningerne på de forskellige scenarier.

Punktet blev drøftet og bestyrelsen besluttede, at der udarbejdes beregninger til bestyrelsen således, at der kan tages endelig beslutning på næste møde i organisationen.

2.3. Udpegning af Landsrepræsentantskabsmedlem

Michael Skjalm har trukket sig fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 094-0 samt organisationsbestyrelsen, hvorfor der skal ske en ny udpegning til Lejerbos Landsrepræsentantskab.

Det indstilles til bestyrelsen at udpege 1 medlem til Lejerbos landsrepræsentantskab.

Helle Knudsen blev udpeget som medlem til Lejerbos landsrepræsentantskab.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/ Brian Børgesen

Brian nævnte, at der er afdelingsmøde i afdeling 094-0 Dammene den 30. september i Kilden, dem der har lyst, til at deltage er velkomne. Der er en del uro op til afdelingsmødet i Dammene, mistillid og rygter spredes. Dagsorden indeholder både indkomne forslag og evt. hvilket ikke er hensigtsmæssigt i forhold til valg af formand og behandling af råderet.

Der er startet ny mand i Dammene og han klarer det rigtig godt.

Der er kredsvalgsmøde BL's kreds 9 den 5. oktober 2020, Helle, Jan-Ole og Brian deltager.

Jan-Ole og Brian skal til møde med Brøndby Kommune omkring kommunens fremtidige strategi, mødet aflyses muligvis grundet de skærpede forhold omkring Corona.

Landsrepræsentantskabsmøde den 13. og 14. november i Århus forventes gennemført, med mindre restriktionerne omkring Covid 19 forhindrer afholdelsen.

Orientering blev taget til efterretning.

3.2. Orientering fra administrationen v/ Jeannette M. Larsen

- Besigtigelse vedr. ansøgning om prækvalifikation til boligsocial indsats i Brøndby Strand 2021 sker som et møde via Teams den 23. september.

Orientering blev taget til efterretning.

3.3. Orientering fra afdeling 090-0 Gildhøj

Jan Ole berettede, at opkrævning af lejerforeningskontingent var ulovligt, hvorfor opkrævning er stoppet. Alle aktiviteter i lejerforeningen, undtaget LLO er aktiviteter som kan køres via afdelingens budget. Afdelingen finder ud af hvorledes de sidste penge skal anvendes.

Jeannette supplerede med forklaring på den ulovlige opkrævning. Lejerforeningen er at betragte som en beboerforening, som udfører sociale aktiviteter, hvorved der er tale om en lovlig sideaktivitet, jf. almenboliglovens § 6, stk. 2.

Problemet er på nuværende tidspunkt, at der opkræves kontingent ved siden af lejen og at lejernerne kan til- og framelde sig beboerforeningen. Der er ikke hjemmel til, at vi kan opkræve et sådan beløb ved siden af lejen. Beløbet skal derfor ind i balanceløjen som en del af driftsudgifterne, hvor alle lejere dermed via huslejen kommer til at bidrage til de sociale aktiviteter. Det betyder også, at aktiviteterne skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, jf. almenboliglovens § 37, stk. 1. Der vil på denne måde ikke blive valgfrihed for den enkelte lejer til at til- eller framelde sig betalingen hertil. Omvendt vil samtlige lejere principielt bidrage hertil, hvorved udgiften måske kan sættes lavere.

Der har været arbejdet rigtig meget med råderetskatalog, husorden og vedligeholdelsesreglementet. Afdelingen afventer det godkendte råderetskatalog fra Dammene, og vil anvende de gode ting herfra.

Gildhøj har kigget på hvordan afdelingen bliver mere grøn. Det kunne være rigtig godt at få tilskud fra LBF til nye tage med solceller til el-biler mm. Dog er dette begrænset af lokalplanen, der siger at der skal være tage af rød eternit. Bestyrelsen tager kontakt til kommunen, omkring en ændring af tagbelægningen.

Afdelingen har været udsat for en del vandskader på stikledningerne ind til husene, hvilket forårsager skimmel og andre følgeskader. Det har været undersøgt indefra, men afdelingerne ønsker forsikring af at dette er den rigtige metode at tjekke vandrørene. Dette følges der op på ved afdelingstjekket sammen med driftschefen.

Alle sociale arrangementer har været aflyst grundet Corona, hvilket langt de fleste beboere har syntes var en god ide.

Orientering blev taget til efterretning.

3.4. Orientering fra afdeling 094-0 Dammene

3.4.1. Afdelingsmødet den 30. september 2020

Der er uro i afdelingen, og en del uenighed om råderetskataloget.

Lejerforeningen skal nedlægges og hvis den skal fortsætte, bliver det uden om afdelingsbestyrelsen, så det ikke blandes sammen.

Orientering blev taget til efterretning.

3.4.2. Råderetskatalog

Forslag har været nedstemt flere gange, og driftschefens udspil på vedligeholdelsestillæg er ikke blevet accepteret. Forslaget der er udsendt til afdelingsmødet, er med driftschefens tillæg.

Orientering blev taget til efterretning.

3.4.3. 1 års gennemgang

Esben deltog på mødet og berettede følgende:

Konkursboet har d. 04.09.2020 meddelt, at de indtræder i sagen og at de samtidig gerne vil drøfte sagen med Lejerbo, dog uden at have supplerende noget som helst ift. deres påstande.

Som udgangspunkt vil vi gerne tage en snak med konkursboet og garantistiller. Udgangspunktet for dialogen er, at vi har betalt AHC's tilgodehavende i 2019 og ikke mener, vi bør betale mere, og at der ifm. 1 års-eftersynet er påtalt mangler, som garantistiller/konkursboet bør betale Lejerbo 3-6 mio. DKK ekskl. moms for udbedring af.

Lejerbo opfordrer til en "0-løsning", således at parterne går hver til sit med deres krav, voldgiftssagen hæves og garantien nedskrives til 2% med en aftalt 1 års mangelliste. Men i så fald vil Lejerbo gerne afklare mulighederne for en økonomisk kompensation hos Norconsult, da vi står tilbage med en udgift på 3-6 mio. DKK incl. moms til udbedring af mangler.

Sagens kerne er sammenflettet, med mange brud på entreprisegrænser fra byggeriet til nu, også ift. den fortsatte udbedring ved Paul Børling. Derfor vil vi ikke tillade, at konkursbo/entreprenør/underentreprenør udbedrer mangler – dette vil ske via Lejerbo selv.

Igangsatte arbejder

Beboermangler

Paul Børling fortsætter med mangeludbedring, og mangler, der ikke udbedres, noteres som en del af indflytningsrapporter, så beboerne ikke hæfter for udbedring af disse ved fraflytning.

Paul er langt i arbejdet, og det skrider fornuftigt frem med udbedring.

Ventilation

Tæthedsprøvning er planlagt i 8 boliger.

Der er entrettet med eksternt firma, Sinuz, til at gennemføre og udbedre ventilationen.

Sideløbende igangsættes arbejdet med at byde opgaven ud til anden entreprenør med at udbedre og gennemgå al ventilation. Dette sker også via Sinuz.

Udearealer

Udearealer er en del af forhandlinger med AHC. Dette omhandler både legeplads og parkeringsarealer/midlertidig genhusning. Udbedring forventes igangsat efter møde med konkursbo via Paul Børling.

Udvendige fuger

Efter møde med konkursbo forventes udbedring igangsat via Paul Børling.

Brian supplerede med, at underleverandørerne aldrig havde modtaget fejl- og mangellister fra Anker Hansen.

Isolering af ydermurene er ikke gennemført iflg. Mureren, hvorfor dette også anses for en mangel.

Gulvvarmen er konstateret mangelfuld i nogle lejemål, dog skal der accepteres at der er koldere ved ydermurene.

Gunnar spurgte til om konsekvensen ved at en skjult fejl først opdages ved 5 års gennemgangen. Esben svarede, at det fortsat vil være en skjult fejl, som der kan reklameres over.

Orientering blev taget til efterretning.

3.5. Orientering om afdeling 157-0 Lunden

Der har været 1 års gennemgang på skraldeøer, stort set ingen problemer, det har været en succes.

Handicapboligerne har ligget stille længe, sidste nyt er at prisen er for høj, hvorfor de fortsat ligger stille.

Der er lavet plan for udskiftning af indvendige altandøre, som er stoppet midlertidigt grundet Corona, men sættes i gang nu.

Der er en del fraflytninger, hvilket er naturligt i efteråret. Mange flytter internt til Dammene.

Der er mange muligheder for solceller nu, og der skal laves en forundersøgelse så mulighederne afdækkes. Når rapporten er klar, vurderes om lejemålene skal tages med, det vil afhænge af muligheder og begrænsninger, og om det kan lade sig gøre i praksis. Franz supplerede med, at der er givet afslag til nogle beboelser allerede, hvorfor det bør undersøges hos kommunen først.

Lunden er ved at indgå et strategisk partnerskab med øvrige boligselskaber i de 9, bilaget omdeles og skal efterfølgende godkendes af organisationen. Administrationen undersøger hvorvidt den strategiske partnerskabsaftale lever op til databeskyttelseslovgivningen, inden organisationen skal godkende aftalen endeligt.

Orientering blev taget til efterretning.

3.6. Orientering fra afdeling 818-0 Æbleblomsten

Intet at berette.

Orientering blev taget til efterretning.

4. Eventuelt

Brian spurgte Gunnar til hvordan vedligeholdelsestillæg anvendes i andre Lejerbo organisationer. Alle afdelinger i Lejerbo bør gøre det ens, og Brian spurgte til om det evt. kunne behandles på et Hovedbestyrelsesmøde.

Jan Ole nævnte, at der har været en fra Bolignet Århus og se på internettet i afdelingen.

Gunnar nævnte, at Hovedbestyrelsen skal arbejde med el lade standere, hvordan vi får det ud i boligafdelingerne. Der kan jf. loven ikke kræves, at de bliver etableret i boligafdelingerne, men lejerne henvises til de offentligt tilgængelige, men der kan på sigt komme politisk flertal til at det bliver et krav.

Brian takkede for et godt møde.

Mødet hævet.

Dato: 3 / 11 2020



Formand, Brian Børgesen