

**Deltagere:** Bestyrelsesmedlemmerne Brian Børgesen, Jan-Ole Johannessen, og Helle Knudstrup, samt suppleanterne Camilla Hansen og Birthe Ketterle.

Fra administrationen deltog projektleder Anders Villumsen, Amma V. Knudsen og Jeannette M. Larsen (ref).

**Afbud:** Franz Hansen, Gunnar Sørensen og Flemming Vang Jensen.

## REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE DEN 16. SEPTEMBER 2021

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	558
2.	Beslutningspunkter.....	558
2.1.	Godkendelse af råderetskatalog for afd. 090-0 Gildhøj.....	558
2.2.	Godkendelse af vedtægtsændring.....	559
2.3.	Godkendelse af lån fra organisationen til afd. 818-0 til glasinddækning på altaner.....	559
3.	Orienteringspunkter.....	560
3.1.	Orientering fra afdeling 157-0 og 818-0 v/Brian Børgesen.....	560
3.2.	Orientering fra afdeling 090-0 Gildhøj v/Jan-Ole Johannessen.....	560
3.3.	Orientering fra afdeling 094-0 Dammene v/Camilla Hansen.....	560
3.4.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Brian Børgesen.....	561
3.5.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen.....	561
3.6.	Orientering om voldgiftssag i afd. 094-0 Dammene.....	561
3.7.	Orientering om forebyggelsesområder.....	562

### 1. Velkomst

Brian bød velkommen, herunder især til Anders Villumsen fra Byg.

### 2. Beslutningspunkter

#### 2.1. Godkendelse af råderetskatalog for afd. 090-0 Gildhøj

Afdelingsmødet af den 19. juni 2021 godkendt et nyt råderetskatalog for afdelingen. Ændringer som bestyrelsen bedes tage stilling til er:

##### H. Træterrasse i baghaven UDEN eksisterende fliseterrasse:

###### 1. Forbedring

2. Arbejdet medfører særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, og du skal derfor betale et vedligeholdelsestillæg, som Lejerbos administration beregner. Du kan forvente et tillæg i størrelsesordenen 30 kr./måned for en terrasse på 6m<sup>2</sup>

3. Der skal etableres rottespærring hele vejen rundt om terrassen. Rottespærringen skal gå minimum 40 cm ned i jorden og udføres af enten eternitplader eller trådnet med god tykkelse over 1 mm og maskestørrelse under 20 mm. Spærringen skal slutte helt tæt i hjørner og mod husmur.

### I. Træterrasse i baghaven ovenpå eksisterende fliseterrasse:

1. Forandring.
2. Terrassen skal fjernes ved fraflytning.
3. Depositum: Der skal betales et depositum på 4.000 kr. for at sikre, at træterrassen fjernes ved fraflytning. Beløbet tilbagebetales, såfremt terrassen er helt fjernet.
4. Der skal etableres rottespærring hele vejen rundt om terrassen. Rottespærringen skal gå minimum 40 cm ned i jorden og udføres af enten eternitplader eller trådnet med god tykkelse over 1 mm og maskestørrelse under 20 mm. Spærringen skal slutte helt tæt i hjørner og mod husmur.

Vedlagt som bilag til punktet er råderetskataloget i sin helhed.

**Bestyrelsen drøftede punktet og godkendte råderetskataloget.**

### **2.2. Godkendelse af vedtægtsændring**

Organisationsformanden ønsker at foreslå, at valg af formand for organisationen sker på repræsentantskabsmødet. Den nuværende vedtægt skriver ikke tydeligt, at det sker på mødet, men det har været praksis i adskillige år. Hvis der skal ske en præcisering af dette i vedtægten, skal dette behandles på repræsentantskabsmøde i februar 2022.

**Bestyrelsen drøftede punktet og det blev konstateret, at der i vedtægten § 6, stk. 2, fremgår at formanden og næstformanden vælges af repræsentantskabet. Der kræves derfor ingen vedtægtsændring behandlet på næste repræsentantskabsmøde.**

### **2.3. Godkendelse af lån fra organisationen til afd. 818-0 til glasinddækning på altaner**

Afdelingen har i en længere periode ønsket at få lavet glasinddækninger på altanerne i bebyggelsen, for at få mere attraktive lejemål ved større brugsværdi, idet det vil muliggøre brugen af altanerne langt største delen af året.

Som forholdene er i dag, bliver de sjældent benyttet, selv i sommerhalvåret, grundet vindgener som skyldes de omkring liggende forhold.

På grund af en i forvejen høj husleje, forespørger afdelingen om at få disse inddækninger lånefinansieret rente og gebyrfrit via organisationens dispositionsfond, med en tilbagebetalingstid svarende til en huslejeforøgelse på 300,00 kr. i måneden pr. bolig. Lånets løbetid er beregnet til 20 år.

Vedlagt som bilag er et anlægsbudget, med angivet tilbagebetalingstid samt maksramme for projektet.

Det skal nævnes, at der er modtaget et tilbud på arbejdet pålydende 2 mio. kr. inkl. moms. for nogen tid tilbage, men grundet de nuværende markedsforhold der gør sig gældende, søges der om godkendelse på en ramme om til 2,5 mio. kr.

Brian mente det var et godt forslag, da det gør boligerne mere attraktive.

**Bestyrelsen drøfter punktet godkendte forslaget, under forudsætning af at kommunen godkender projektet.**

### 3. Orienteringspunkter

#### 3.1. Orientering fra afdeling 157-0 og 818-0 v/Brian Børgesen

Der er aftalt møde den 7. oktober 2021 med Æbleblomsten vedrørende deres udlejningsregler, sammen med Helle Jørgensen, Anja Pedersen og afdelingsbestyrelsen. Brian var ikke bekendt med de ændringerne som Æbleblomsten ønsker, men oplægget fra Hovedbestyrelsens anbefalinger er afdelingsbestyrelsen enige i.

I afdeling 157-0 er vi i fuld gang med udskiftning af indvendige døre og altandøre. Vores toilettdøre er ikke med i dette projekt, men vil blive sat på budget til senere udskiftning.

Der er byggeplads ved Daruplund 61 til 71, når projektet er slut, starter vi asfalteringen. Der forberedes med tomrør til elladestandere.

Solceller er ikke opgivet endnu, ifølge Navitas, kan der laves et projekt hvor den enkelte lejer kan fravælge solenergi. Driftschefen er ind over sagen, og hvis der arrangeres et møde, vil formændene i alle fire afdelinger blive inviteret til møde herom.

Bestyrelsesmøder i Lunden har været afholdt, når der er fyld på dagsorden.

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

#### 3.2. Orientering fra afdeling 090-0 Gildhøj v/Jan-Ole Johannesen

Jan-Ole fortalte, at der snart skal holdes budgetmøde, og det er drøftet at de gamle varmeunits som er fra 70'erne, skal udskiftes hvorfor der laves en plan for samlet udskiftning og evt. at samle i større enheder. Der skal rådgiver ind over sagen, for at vurdere mulighederne, og det vil betyde en huslejestigning.

Trælofterne bliver fremadrettet fjernet, for at minimere brandrisikoen. Udskiftning sker ved fraflytning på afdelingens regning.

Der er nogle som har bygget, før råderetskataloget blev godkendt, som ikke betaler til vedligeholdelse. Der skal kigges på, om alle skal betale eller at der skal laves særskilte regnskaber.

Der blev holdt afdelingsmøde i foråret og i forlængelse af mødet blev der holdt fest. Der holdes møde næste år i maj måned.

Beboerne vil gerne låne beboerhuset, og det kan give lidt udfordringer, hvorfor der skal være klare retningslinjer for udlån.

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

#### 3.3. Orientering fra afdeling 094-0 Dammene v/Camilla Hansen

Camilla berettede, at der er afholdt første bestyrelsesmøde efter sommerferien. Bestyrelsen havde en god snak, om hvordan arbejdet skal fungere fremadrettet i bestyrelsen.

Der har været vandskade i institutionen, men lokalinspektøren er ind over sagen. Bestyrelse skal kigge på en ny tv- og internetløsning, da det skal behandles på afdelingsmødet i februar 2022.

Lejerforeningens penge skal bruges, og bestyrelsen er i gang med at finde ud af, hvad der skal laves af aktiviteter for pengene.

Der er startet et samarbejde med PAB, som ligger ved siden af. Der er problemer med narkohandel i området, så bestyrelserne ser på hvad der kan gøres. Den lokale polititjenest er med i arbejdet. Der er oprettet nabohjælp i afdelingen, da der er en pæn stigning af indbrud i området i og omkring Dammene. Der sker hærværk på afdelingens legeplads, og det har ikke nyttet at tale med forældrene til de børn, som udøver hærværket.

Græsplænen ved Lundedammen kunne godt tænkes omdannet til trænings- og aktivitetsplads og med plads til biodiversitet. Der er mange enlige i afdelingen, og området ville kunne bruges til fællestæning.

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

#### **3.4. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Brian Børgesen**

Ved mit første møde i Hovedbestyrelsen blev jeg udpeget som observatør i Fredensborg, og til et udvalg som arbejder med visioner i Hovedbestyrelsen. Brian har altid synes at visionsarbejde er spændende, og har derfor valgt at involvere sig mere i arbejdet.

Der har været afholdt møde i 9. og 2. kreds i BL. Emnerne var kommunalvalg og boliger.

Der blev afholdt kursus for afdelingerne den 21. august 2021, der var to fra Æbleblomsten, fire fra Dammene, ingen fra Gildhøj og to fra Lunden, i alt 8 medlemmer. Brian nævnte, at han havde modtaget foldere, som udleveres til bestyrelsesmedlemmerne.

Elladestandere - her har Lejerbo Brøndby tilkendegivet at være interesseret i deltagelse på fællesmødet i BIB omkring emnet.

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

#### **3.5. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen**

Jeannette nævnte, at der i afdeling 157-0 arbejdes på en omdannelse af en familiebolig til erhvervslejemål, for at få en fast lægepraksis i afdelingen. Der er modtaget godkendelse fra Udbetaling Danmark, nu skal forudsætningerne vurderes. Endeligt forslag, herunder økonomien forbundet hermed, vil blive forelagt bestyrelsen til endelig godkendelse inden omdannelsen effektueres.

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

#### **3.6. Orientering om voldgiftssag i afd. 094-0 Dammene**

*Voldgift:*

Anders Villumsen fortalte, at der først nu er godkendt de punkter, som skal sendes til voldgiften, og det har taget 4,5 måned at blive enige med hjælp fra voldgiften. Punkterne er sendt til skønsmanden medio august, og når vi ved hvad han vil kigge på, vender Anders tilbage. Vi er klar til gennemgangen, og der er ting som ikke er udført ordentligt, hvorfor sagen vurderes at være god. Der er betalt for et stykke arbejde, som ikke er udført.

Camilla fortalte, at der opleves varmt indeklima, da ventilationen ikke fungerer ordentligt. Anders fortalte, at alle boliger gennemgås for problemer med ventilationen. Varmeproblemer køres via

driften, og det er driftschef Søren V. Jensen der har sagen, og det er desværre kun muligt at løse, når det bliver køligere udenfor. Der anvendes samme ingeniør på ventilation og varme, så der opnås en vis synergi.

*Fejl- og mangelludbedring:*

Anders havde forud for mødet talt med Poul Børling, og der mangler kun et par uger, for at alle fejl- og mangler er udbedret. Pr. 1. oktober 2021 bør alt kunne gå i almindelig drift, så byggesagen kan afsluttes endeligt. Maling og murerarbejde vil også overgå til almindelig drift pr. 1. oktober. Der udstår fortsat få boliger at blive færdiggjort.

Camilla og Helle fortalte, at der ikke længere er akutte problemer fra beboerne, og at de fortæller beboerne, at de skal kontakte lokalinspektøren, hvis der opleves problemer. Denne ordning fungerer rigtig godt, og det opleves fra afdelingsbestyrelsens side, som om der er kommet meget mere ro på i forhold til byggesagen.

Skema C bliver ikke lukket før ventilationsproblematikken er afklaret, og det afhænger af hvornår skønsmanden kan komme ud og besigtige.

Anders foreslog, at der udarbejdes en beboerinformation når vi nærmer os 1. oktober 2021, om at hele afdelingen går i almindelig drift.

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

### **3.7. Orientering om forebyggelsesområder**

Den 17. marts 2021 kom indenrigs- og boligminister Kaare Dybvad Bek med et udspil til et forslag, der er en revision af den lovgivning, der er rettet mod parallelsamfund herunder Parallelsamfundspakken. Målsætning er, at beboere med ikke-vestlig baggrund om 10 år (i 2032) højst udgør 30 procent i alle boligområder i Danmark, for at øge de blandede boligområder og hermed også en øget social mobilitet.

Vedhæftet er notat fra sekretariatsleder Bo Mouritzen, der beskriver de faktuelle forhold i Brøndby Strand.

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

## **4. Eventuelt**

Næste organisationsbestyrelsesmøde afholdes den 7. december kl. 13.30 i Lunden.

Helle nævnte, at de havde drøftet et ekstraordinært afdelingsmøde, og hvordan det kan afholdes.

Jan-Ole nævnte, at der er to medlemmer, som gerne vil blive bedre til at bruge hjemmesiden. Brian supplerede med at der i november bliver arrangeret et kursus omkring brug af websiden, alene for afdelingsbestyrelserne i Lejerbo Brøndby.

Jan-Ole nævnte, at han havde et ønske om at fremtidige organisationsbestyrelsesmøder afholdes efter arbejdstid, så alle medlemmer kan deltage uagtet om de er arbejdsramte eller ej. Der ligger en pointe i, at suppleanterne bliver klædt på til at kunne overtage poster i bestyrelsen fremadrettet.

Der var en drøftelse af referatet fra organisationens møde afholdt den 14. juni 2021. Under eventuel spurgte Brian til afdeling 094-0 referater, om de var at finde på hjemmesiden, da han

ikke havde kunne finde dem. Det har efterfølgende vist sig, at de var at finde på hjemmesiden, men at der den pågældende dag var en systemfejl, der gjorde at de ikke var tilgængelige. Samtidig pointerede Jan-Ole, at det var ham som havde indledt punktet omkring referater på hjemmesiden på mødet den 14. juni, da han savnede referaterne fra organisationens møder på hjemmesiden. Dette er der efterfølgende rettet op på.

På samme møde blev samarbejdet i afdelingsbestyrelsen i afdeling 094-0 drøftet, og der har siden juni været arbejdet på dette, og vurderingen er at der nu arbejdes konstruktivt i afdelingsbestyrelsen i Dammene.

Det blev præciseret, at al kommunikationen går via formanden, der sørger for at videreformidle til resten af afdelingsbestyrelsen, hvilket er gældende for alle afdelinger i Lejerbo Brøndby.

Det blev aftalt, at Brian inviteres med til næste afdelingsbestyrelsesmøde i afdeling 094-0 Dammene.

Mødet hævet.

Dato:        /        2021

---

Formand, Brian Børgesen