

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Brøndby, mandag den 26. februar 2018 på Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby.

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne Poul Erik Traulsen, Asmus Sørensen, Franz Hansen, Brian Taudahl Børgesen og Gunnar Sørensen samt suppleanterne Carlo Torian, og Birthe Ketterle. Fra administrationen deltog forretningsfører Esben Nielsen, kursusleder Susanne Frelsvig, bygge- og udviklingschef Gerti Axelsen og souschef Jeannette M. Larsen (ref.).

Afbud/fraværende: Karna Kongslev

Dagsorden:

Beslutningspunkter

1. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
2. Vederlag og tabt arbejdsfortjeneste
3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
4. Valg af 3 landsrepræsentantskabsmedlemmer og 3 suppleanter
5. Råderetskataloger

Orienteringspunkter

6. Meddelelser fra formanden v/ Poul Erik Traulsen
7. Kort orientering fra afdelingerne angående afdelingsmøderne
 - *Afdeling 90-0*
 - *Afdeling 94-0*
 - *Afdeling 157-0*
 - *Afdeling 818-0*
 - *Kort orientering fra Hovedbestyrelsen v/Gunnar Sørensen*
 - *Kort orientering fra Kommunalbestyrelsen v/Franz Hansen*
8. Meddelelser fra administrationen v/ Esben Nielsen
 - *Udvikling forvaltningsgruppe Storkøbenhavn*
 - *Udlejningssituationen*
 - *Nybyggeri/renovering*
9. Eventuelt

Poul Erik bød velkommen.

Beslutningspunkter:

1. **Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget**

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2016 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

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

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, dispositionsfond og trækningsret

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

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

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

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

Til revisors supplerende oplysning om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for afd. 157-0 Daruplund, vil der i (2017-2018) ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v.

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 ²	Ændring i %
0090-0	Gildhøj	Familiebolig	771,00	792,41	21,41	2,78%
0094-0	Dammene	Familiebolig	631,10	621,02	-10,08	-1,60%
0157-0	Daruplund	Familiebolig	771,92	784,19	12,27	1,59%
0157-0	Daruplund	Ældrebolig	1057,76	1070,09	12,33	1,17%
0818-0	Æbleblomsten	Ældrebolig	1305,34	1340,73	35,39	2,71%

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 090-0, 094-0, 157-0 og 818-0

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 090-0, 094-0, 157-0 og 818-0

Bestyrelsen skulle på baggrund af dette vurdere, om man kunne godkende afdelingernes og organisationens budgetter samt indstille til repræsentantskabsmødets godkendelse af organisationens regnskab, revisionsprotokol og årsberetning.

Begge dele blev godkendt, herunder afdelingernes regnskaber og budgetter.

2. Vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

Bestyrelsen skulle tage stilling til om vederlaget skal udbetales som tidligere besluttet med 2 andele til formanden og 1 andel til hvert af de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2017/2018) kr. 32.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Brøndby.

Desuden skulle bestyrelsen tage stilling til, om tabt arbejdsfortjeneste skal dækkes. I givet fald vil dette gå forud for udbetaling af vederlaget.

Det blev besluttet at gøre som tidligere år.

3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden

Ifølge lovgivningen skal boligorganisationen dække lejetab og tab ved fraflytning, som overstiger 326 kr. pr. lejemål (2017 priser).

Organisationen skulle tage stilling til, hvorvidt lejetab og tab ved fraflytning skal dækkes af dispositionsfonden, eller om der skal søges dispensation herfor hos kommunen, således at tabet skal dækkes af afdelingen selv. Der har ikke tidligere været ansøgt om dispensation.

Det blev besluttet at der ikke skal søges om dispensation.

4. Udpegning af 3 landsrepræsentantskabsmedlemmer og 3 suppleanter

Bestyrelsen bedes udpege 3 landsrepræsentantskabsmedlemmer og suppleanter herfor. Det næste landsrepræsentantskabsmøde er den 17. – 18. maj i Århus.

Nuværende landsrepræsentantskabsmedlemmer er Asmus, Brian og Franz og suppleanter.

Asmus, Brian og Franz blev udpeget som landsrepræsentantskabsmedlemmer og Karna, Carlo og Birthe som suppleanter.

5. Råderetskatalog

Regler omkring boligforandringer/forbedringer og vedtagelse af råderetskataloger i de enkelte afdelinger, herunder etablering af udvalg til undersøgelse af de konkrete forhold vedrørende råderetsreglerne. Udvalget vil bestå af medlemmer fra afdelingsbestyrelserne, organisationen, beboere samt administrationen.

Susanne gennemgik forløbet i gennemgangen af Lejerbo Brøndbys husorden, råderetsregler og vedligeholdelsesreglement. Afdeling 090-0 Gildhøj og 157-0 Lunden har godkendt de ændrede regler. 094-0 Dammene har endnu ikke godkendt råderetskataloget, grundet stor modstand fra beboerne i afdelingen.

Susanne anbefalede, at organisationen stopper for nye tilladelser i 094-0 Dammene indtil vedtagelse af råderetskataloget er en realitet. Susanne gennemgik endvidere det nuværende råderetskatalog for afdeling 094-0, at det beskriver betaling for råderetsarbejder.

Asmus foreslog, at der blev udarbejdet en samling af love og bekendtgørelser, hvori råderetten er beskrevet således at afdelingens beboere er oplyst herom. Esben tilføjede, at loven er en ramme lov, hvorfor de tilhørende bekendtgørelser også er gældende.

Franz spurgte til overgangsfasen. Susanne forklarede, at det kun vil være gældende for fremtidige råderetsarbejder. Der kan ikke pålægges tidligere råderetsgodkendelser, at betale lejetillæg.

Brian foreslog, at der blev lukket for nye tilladelser i afdeling 094-0 Dammene indtil råderetskataloget er vedtaget.

Det blev besluttet at, der nedsættes et udvalg bestående af afdelingsbestyrelsesmedlemmer, beboere, organisationsmedlemmer samt administrationen. Forinden første møde leverer administrationen en samling af gældende lovgivning på området. Når dette foreligger, indkalder afdelin-

gen til første arbejds møde. Franz påpegede, at kommunen skal kontaktes, da der har været stor udskiftning af personale specielt i Teknisk forvaltning. Administrationen tager fat i kommunen og derefter fastsættes en skæringsdato i samarbejde med udvalget.

Orienteringspunkter:

- **Meddelelser fra formanden v/ Poul Erik Traulsen**

Poul Erik orienterede om følgende:

- Der har ikke været afholdt så mange møder grundet lederskiftet i administrationen.
- Der er ansat en beboerrådgiver, som betales via byggesagen og er godkendt af Landsbyggefonden. Hun svarer på spørgsmål fra beboerne omkring forhold, der udspringer fra byggesagen såsom ansøgning af boligstøtte m.v. Det er indtil videre en succes og hun deltager på bestyrelsesmøderne, hvor hun giver status på arbejdet.
- Lejerbo Kolding situationen blev kort omtalt.
- Husorden og råderet i Dammene, der nedsættes et udvalg, så arbejdet kan afsluttes.
- Afdelingsmødet i 094-0 gav et tydeligt billede af en ikke fungerende byggesag. Der foreligger endnu en udskydelse af tidsplanen. Mulighederne drøftes, herunder et stop i byggesagen. Sagen ender muligvis i voldgiften.
- 60 års fødselsdag i Lejerbo Brøndby den 4., og 5. maj 2018 afholdes på Brøndby stadion.

6. Orientering fra afdelingerne angående afdelingsmøderne

Afdeling 90-0 (Asmus)

Afdelingsmødet gik stille og roligt. Nyt medlem i afdelingsbestyrelsen Flemming V. Jensen.

- *Afdeling 94-0 (Carlo)*

To nye medlemmer Charles Ørntoft og Andy Bagge.

Der var en beboer på mødet, som stillede forslag om der skulle undersøges en anden administrator. Forslaget blev godkendt og afdelingsbestyrelsen blev pålagt at undersøge mulighederne.

Råderetskataloget skulle også undersøges og færdiggøres indenfor et halvt år.

- *Afdeling 157-0 (Brian)*

Afdelingsmødet var præget af at der har været uklarheder i vandregnskabet, og der er efterfølgende aftalt møde mellem en lejer, afdelingsformanden samt forbrugsafdelingen for udbygning af vandregnskab.

Regnskab- og budgetgennemgang gik rigtig godt og der var genvalg til alle bestyrelsesmedlemmer, en ny suppleant blev valgt.

- *Afdeling 818-0(Brian)*
Afdelingsmødet gik fint, Poul Erik var dirigent. Der skal fortsat være fokus på henlæggelser, men organisationen er opmærksom på at det er en lille afdeling.
- *Kort orientering fra Hovedbestyrelsen v/Gunnar Sørensen*
Kandidat til formandsposten er blevet drøftet, men der kan ikke opnås enighed om én kandidat.
Der er væsentlig bedre samarbejde og en god tone på hovedbestyrelsesmøderne.
- *Kort orientering fra Kommunalbestyrelsen v/Franz Hansen*
Der arbejdes på de nye udlejningsmuligheder. I uge 10 afholdes der et boligpolitisk temamøde. Kommunen er meget interesseret i at løse de boligpolitiske problemer.
I kommunalbestyrelsen skydes med skarpt fra Venstre og Dansk Folkeparti, der specielt kritiserer byggeriet i Dammene. Det er byggestyringen, der mangler samt udbedring af fejl og mangler. Der er meget stor politisk bevågenhed på sagen.

7. Meddelelser fra administrationen v/ Esben Nielsen

Esben orienterede om følgende:

Udvikling forvaltningsgruppe Storkøbenhavn

I december 2017 afholdtes møde mellem ledelsen i Forvaltning Storkøbenhavn og formændene for de organisationer, som betjenes herfra. På mødet skitseredes en ændring af organisationen i Forvaltning Storkøbenhavn, som skal styrke kvaliteten af den assistance, som ydes til afdelings- og organisationsbestyrelser.

Organisationsændringen består i, at antallet af driftschefer reduceres fra fire til tre, men til gengæld lettes driftscheferne for en række arbejdsopgaver. Løsningen af disse opgaver vil fremover blive varetaget af en ny funktion i Forvaltning Storkøbenhavn, nemlig forvaltningskonsulenter og en styrkelse af den funktion, som varetages af driftsassistentene.

Umiddelbart medfører ændringen, at vi i første omgang styrker rådgivning til afdelings- og organisationsbestyrelser for så vidt angår rådgivning om organisatoriske og økonomiske forhold (budgetopfølgning), samt forbedringen af kvaliteten af bistanden til varmemestrene.

Det betyder, at der kommer til at ske nogle ændringer i bemanningen i gruppen. Og vi regner med at have alle disse ændringer på plads i løbet af foråret, men indtil det er sket og den nødvendige "oplæring" har fundet sted, så vil vi have behov for Jeres forståelse.

Det er aftalt med formændene, at der skal ske en opfølgning på ændringerne i løbet af sommeren 2018.

Udlejningssituationen - Generelt er udlejningssituationen god.

Der udsendes ca. 30 tilbud til ansøgere og generelt i en runde. Der har ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i 2017.

Ventelisten er på 1.460 ansøgere til familieboliger pr. 24.01.2018. Fordelingen af ansøgernes ønsker fremgår af bilaget.

Fraflytningsprocent:

År	Afd. 157 Lunden (305 boliger)	Afd. 94 Dammene (163 boliger)	Afd. 90 Gildhøj (87 boliger)	Hele organisati- onen
2017	8,85	3,68	6,90	7,03
2016	6,56	8,59	3,45	6,67
2015	8,20	1,84	1,15	5,22

Fraflytningsprocenter for hele Lejerbo for kalenderåret 2015 på 10,92 %, i 2016 på 10,66 % og i 2017 på 10,61

Fraflyttede lejere betaler generelt ikke leje i hele hæftelsesperioden.

Ingen lejere er udsat pga. huslejerestance eller husorden.

Nybyggeri/renovering v/Gerti Axelsen

Gerti gennemgik renoveringen i 094-0 Dammene.

Vi er lidt over halvvejs med byggesagen og har en del udfordringer i forhold til gennemførelsen. Vi har ændret rækkefølgen for de resterende stokke, fordi vi på den måde kan genere lidt mindre. Tiden kortes lidt og vi spærrer lidt mindre arealer og der spares lidt penge til genhusning.

Vi har store problemer med entreprenøren. De har for mange mangler og er for længe om at udbedre dem. Vi er ved at indføre procedurer for at bedre på disse forhold. Det er meget omkostnings tungt, at komme ud af en kontrakt før tid både i tid og kroner, dette forsøger vi så vidt muligt at undgå.

Der har ikke været gennemgang af de udvendige arbejder endnu. Det begynder vi på nu.

Vi gennemfører i øjeblikket stikprøvekontroller i boliger, der er afleveret tidligere. Det gør vi for at sikre, at vi ikke bliver ramt af en forældelsesfrist, hvis der skulle være problemer. Det har vist sig, at der er problemer med tæthed og termografi.

Vi har kunnet konstatere, at der er problemer med ventilationsanlæggene. Vi undersøger i øjeblikket, hvad der kan gøres.

Vi har ikke udbedret eventuelle problemer i skure, så hvis sådanne findes, er det reparationer over driften som hidtil.

Vi har aftalt, at vi sammen med Brøndby Kommune og en rottespecialist gennemgår ejendommene, så vi kan få klarhed over, om der kan være rotteproblemer, vi ikke løser i helhedsplanen. Vi sikrer også tagene i helhedsplanen, men da der er stillet spørgsmål ved, om det er godt nok, eftergår vi dem alle.

Vi gennemgår ikke de udvendige kloakker, så problemer med disse er et driftsspørgsmål.

Foreløbig holder økonomien!

Det er meget problematisk med forståelsen hos vores entreprenør, der ikke kan eller vil tage hensyn til beboere ved indflytning og afhjælpning. Vi er så langt i projektet, at det vil være alt for omkostningsfuldt at skifte entreprenør. Vi må blot fortsat være over dem.

Rådgiver mener, at de skal have en merbetaling, som er urealistisk og vi vurderer pt., hvordan vi løser det problem.

Der er skærpet tilsyn fra administrationens og rådgivers side og der har været tilfælde hvor overtageelse af færdigt arbejde er nægtet grundet for dårlig kvalitet. Vi er i konflikt med rådgiver samt entreprenør grundet den store fejlmængde, hvilket er yderst tidskrævende for alle parter.

Det blev forslået, at sagen skal være et fast punkt på fremtidige dagsordner på organisationsbestyrelsesmøder. Der vil kunne komme en økonomisk konsekvens, hvorfor organisationen bør orienteres løbende omkring sagens udvikling. Projektlederen vil blive inviteret til fremtidige organisationsbestyrelsesmøder for en orientering omkring sagen.

Der skal endvidere afholdes et orienteringsmøde med Landsbyggefonden, således at de er bekendt med udviklingen.

Gunnar pointerede, at entreprenøren også i en anden sag har problemer, hvilket har resulteret i en voldgiftssag.

8. Eventuelt

Carlo spurgte til den nye hjemmeside, som skulle være gået i luften den 21. februar 2018. Lanceringen er imidlertid udskudt på grund af tekniske udfordringer.

Ellers Intet at berette.

Mødet hævet og Poul Erik takkede for et godt møde.

Godkendt af formanden den 1 / 3 2018



Poul Erik Traulsen