

**Deltagere:** Bestyrelsesmedlemmerne Poul Erik Traulsen, Asmus Walther Sørensen, Gunnar Sørensen, Brian Taudahl Børgesen, Franz Hansen samt Suppleanterne Birthe Ketterle, Michael Skjalm og Jan-Ole Johannessen. Fra Administrationen deltog Esben Nielsen, Signe Larsen og Jeanne Schmøde (ref.)

**Afbud:** Karna Kongslev og Carlo Torian

## REFERAT AF ORDINÆRT ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE 26. FEBRUAR 2019

Med følgende dagsorden:

1.	Organisationen Lejerbo Brøndby S153 .....	500
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold.....	500
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.....	500
1.3.	Meddelelser fra formanden.....	500
1.4.	Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse.....	501
1.5.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2017 til 30/9 2018.....	501
1.6.	Godkendelse af revisionsprotokollat.....	501
1.7.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020.....	502
1.8.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste .....	502
1.9.	Orientering om udlejningsforhold.....	502
1.10.	Godkendelse af beboeres deltagelse i ferieophold – Arbejdsmarkeds Feriefonden.....	504
1.11.	Godkendelse af eventuel etablering af servicecenter i Forvaltning Storkøbenhavn .....	504
2.	Afdelingerne under Lejerbo Brøndby S153 .....	505
2.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 01/10 2017 til 30/09 2018.....	505
2.2.	Godkendelse af budgetter for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020 .....	506
2.3.	Orientering om vurdering af afdelinger .....	507
2.4.	Orientering om driften i afdeling 90-0 Gildhøj.....	507
2.5.	Orientering om driften i afdeling 94-0 Dammene .....	508
2.5.1.	Særligt om renoveringssagen i afdeling 94-0 – Dammene .....	508
2.6.	Orientering om driften i afdeling 157-0 Lunden .....	509
2.7.	Orientering om driften i afdeling 818-0 Æbleblomsten .....	509
3.	Eventuelt.....	509

## 1. Organisationen Lejerbo Brøndby S153

### 1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 27. februar 2018 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 2019
Brian T. Børgesen	Næstformand	Valgt af beboerne indtil 2020
Asmus W. Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2019
Gunnar Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Lejerbos hovedbestyrelse indtil 2020.
Franz Hansen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Brøndby Kommune indtil 2022
Carlo Torian	Personlig suppleant for	Poul Erik Traulsen
Birte Ketterle	Personlig suppleant for	Brian T. Børgesen
Karna Kongslev	Personlig suppleant for	Asmus W. Sørensen

Det indstilles, at bestyrelsen tager redegørelsen til efterretning.

**Bestyrelsen tog punktet 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 2018 udpegedes Asmus W. Sørensen, Brian T. Børgesen og Franz Hansen som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab med deres personlige suppleanter og for Franz Hansen med Carlo Torian som suppleant.

Det næste landsrepræsentantskabsmøde er den 14. – 15. maj i Århus.

Det indstilles, at bestyrelsen udpeger 3 medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

**Asmus Sørensen, Brian Børgesen og Franz Hansen blev enstemmigt genvalgt.  
Michael Skjalm blev enstemmigt valgt som personlig suppleant for Franz Hansen.**

### 1.3. Meddelelser fra formanden

Vi har endnu ikke haft et styringsdialogmøde med Brøndby kommune her i 2019, men der er et på vej i foråret. Vi skal bl.a. drøfte vores særlige kriterier for udlejning, bl.a. fleksibel udlejning.

BB & Lejerbo Brøndby arbejder på fælles opskrivning i form af en fællesventeliste til Lejerbos 32t. lejemål, i samarbejde med Lejerbo administrationen. BAB og PAB har allerede fælles opskrivning.

Der blev den 21. februar 2019 afholdt et møde med Brøndby kommune, hvori Esben, Poul Erik, Helle og Jeannette deltog. På mødet blev bl.a. renovering i afd. 094-0 drøftet. Kommunen havde ikke mange kommentarer, men spurgte ind til renoveringen.

Bestyrelsen blev orienteret om at Gerti fra Lejerbos Byggeafdeling deltager på repræsentantskabsmødet og redegør for renovering i afd. 094-0.

Poul Erik oplyser at Kommunen vil indkalde til et møde i maj måned og at de kommer med et oplæg, hvori der lægges op til at kommunen skal administrere 75% af organisationens boliger. Punktet drøftes på næst kommende Organisationsbestyrelsesmøde.

**Formandens orientering blev taget til efterretning.**

#### 1.4. Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse

Hovedbestyrelsen har i efteråret arbejdet med visioner for Lejerbo, som kommer til at gælde for de næste to år.

**Bestyrelsen tog orientering til efterretning.**

#### 1.5. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2017 til 30/9 2018

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2017 – 30/9 2018, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2017 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2017 – 30/9 2018, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020 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.

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 8,4 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 4,5 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 2,4 mio. kr.

Årets resultat er et overskud på tkr. 119 (**skrivefejl i dagsorden, der skulle have stået tkr.117**), der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 1,7 mio. kr.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 3,3 mio. kr. og der er disponeret tkr. 76 som tilskud til afdelingerne.

Organisationens trækningsret i Landsbyggefonden udgør 11 mio. kr., hvoraf 1,1 mio. kr. er disponeret til realisering af helhedsplanen i Dammene.

**Det indstilles, at bestyrelsen godkender regnskabet for perioden 1/10 2017 til 30/9 2018.**

**Regnskabet blev godkendt og underskrevet.**

#### 1.6. Godkendelse af revisionsprotokollat

Der var ingen fremhævede forhold i revisionspåtegningerne for afdelingerne.

**Esben orienterede bestyrelsen om at der i revisionsprotokollat var en bemærkning om feriepengeforpligtigelse, da revisor mener det skal gøres anderledes fremadrettet. Esben beder derfor bestyrelsen tage det til efterretning.**

**Bestyrelsen tog bemærkningen til efterretning og godkendte revisionsprotokol for perioden 1/10 2017 til 30/9 2018**

### 1.7. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020

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 7.169.000. kr. Der bidrages til arbejdskapital og dispositionsfond i budgettet.

**Det indstilles, at bestyrelsen godkender regnskabet for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020.**

**Bestyrelsen godkendte organisationens budget for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020**

### 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 32 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.

**Det indstilles til bestyrelsen at træffe beslutning om fordeling og udbetaling af vederlag til bestyrelsens medlemmer.**

**Bestyrelsen besluttede at vederlaget forsat fordeles med 2 dele til formanden og 1 del til hvert af de øvrige medlemmer af bestyrelsen.**

**Bestyrelsen besluttede endvidere, at der kan udbetales kompensation for tabt arbejdsfortjeneste.**

**Det blev hertil bemærket, at ved møder indkaldt af organisationen, kompenserer organisationen, møder indkaldt af afdelingen kompenserer afdelingen og ved Landsskabsrepræsentantskab kompenserer administrationen for tabt arbejdsfortjeneste.**

### 1.9. Orientering om udlejningsforhold

Generelt er udlejningssituationen god.

Der udsendes i gennemsnit 16-40 tilbud til ansøgere, og generelt i en runde. Der har ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i 2018.

Ventelisten i organisationen er den 21. januar 2019 på 1.336 ansøgere:

Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
Ekstern		77	182	1.053	1.514	584	3.410	1.026
Ekstern	X	20	55	263	348	100	786	259
Intern venteliste		0	9	73	66	31	179	56
Intern venteliste	X	0	6	17	35	4	62	25
		97	252	1.406	1.963	719	4.437	1.366

**Fraflytningsprocent** i organisationens familieboliger er:

År	Afd. 157-0 Lunden (305 boliger)	Afd. 094-0 Dammene (163 boliger)	Afd. 090-0 Gildhøj (87 boliger)	Hele organisationen
2018	6,23	0,00	4,29	4,68
2017	8,85	3,68	6,90	7,03
2016	6,56	8,59	3,45	6,67

Fraflytningsprocenter for hele Lejerbo for kalenderåret 2018 er 10,66, 2017 er 10,61 og 2018 er på 11,1.

Fraflyttede lejere betaler generelt ikke leje i hele hæftelsesperioden.  
Der er udsat 2 lejere pga. huslejerestance i afd. 157.

**Ventelisten for familieboligerne** har 1.336 ansøgere pr. 21. januar 2019 og ansøgernes ønsker er:

Afd.	Venteliste type	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
0900	Ekstern		0	0	380	596	0	976	644
0900	Ekstern	X	0	0	74	118	0	192	129
0900	Intern venteliste		0	0	27	25	0	52	31
0900	Intern venteliste	X	0	0	3	14	0	17	15
0940	Ekstern		0	0	396	639	362	1.397	711
0940	Ekstern	X	0	0	79	131	57	267	142
0940	Intern venteliste		0	0	29	34	28	91	43
0940	Intern venteliste	X	0	0	5	15	4	24	18
1570	Ekstern		77	182	277	278	222	1.036	462
1570	Ekstern	X	20	55	110	99	43	327	173
1570	Intern venteliste		0	9	17	7	3	36	23
1570	Intern venteliste	X	0	6	9	6	0	21	15
			<b>97</b>	<b>252</b>	<b>1.406</b>	<b>1.962</b>	<b>719</b>	<b>4.436</b>	



**Statistik på fraflytnings dato for perioden 01.01.2018 – 31.12.2018:**

Afd.	Boligart.	Antal lejermål	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum	7 rum	I alt	%
1570	Familiebolig	305	2	3	1	10	3	0	0	19	6,23
0900	Familiebolig	87	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
0940	Familiebolig	163	0	0	0	7	0	0	0	7	4,29

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

Bestyrelsen bemærkede at der er en ringe omsætning i forbindelse med fraflytning og de betragter det som at beboerne er glade og tilfredse. Derudover blev det konstateret at ventelisterne er meget store og afdelinger fremstår flotte og velholdte.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### **1.10. 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 350 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 325 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation af sted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.250 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 fredag den 1. 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."

**Bestyrelsen bedes tage stilling til om de ønsker at betale for egne beboeres deltagelse fra arbejdskapitalen.**

Poul Erik orienterede bestyrelsen om at organisationen har ansat en koordinator og hun søger på vegne af hele organisationen direkte hos feriefonden.

**Bestyrelsen besluttede ikke at deltage.**

### **1.11. Godkendelse af eventuel etablering af servicecenter i Forvaltning Storkøbenhavn**

På et møde for formændene for de organisationer, der betjenes af Forvaltning Storkøbenhavn præsenteredes et forslag om etablering af servicecenter til betjening af beboere og funktionærer i organisationer og afdelinger.

I de områder, som administreres af Forvaltning Storkøbenhavn er der i fire områder etableret ejendomskontorer med ansættelse af HK-uddannet personale til at understøtte den administrative del af det arbejde, der foregår på ejendomskontorerne.

Forslaget tog som udgangspunkt, at samle disse kontorfunktionærer på et centralt sted og herfra lade dem foretage første bearbejdning af beboerhenvendelser, tastning af indkøbsordrer og forberedelse af betaling af fakturaer. Senere kunne man overveje at flytte en del af opgaverne vedrørende fraflytningssyn over til en sådan funktion – f. eks. Indlevering af rekommanderede breve, arkivering af materiale fra syn m.m.

Hensigten med denne centralisering skulle i første led være, at sikre et fornuftigt arbejdsmiljø for de fire medarbejdere – de er ofte alene og skal undertiden ekspedere beboere, der er ophidsede. Derudover vil det støtte udførelsen af en række af de administrative opgaver på ejendomskontoret, som udføres af varmemestre, der ikke er specielt uddannede hertil og som herved vil kunne frigøres til andre arbejdsopgaver.

Samtidig vil vi med et sådant servicecenter åbne for beboerhenvendelser i hele den normale arbejdstid, hvor beboernes mulighed i dag for at komme i forbindelse med ejendomskontoret er begrænset til få og korte perioder hver uge, hvor det kan være svært for almindelige beboere at komme igennem. Endelig er det overvejet at indgå aftale med et serviceselskab, som vil kunne besvare beboerhenvendelser udenfor normal arbejdstid.

Det er ikke tanken, at ordningen skal fritage varmemestrene for håndtering af beboerhenvendelser eller fjerne dem fra deres "nærområder", men hensigten er at fritage dem for en række administrative arbejdsopgaver og frigive mere tid til arbejde i de grønne områder og udførelse af beboerservice.

**Det indstilles til bestyrelsen at drøfte forslaget og tage stilling til eventuel tilslutning til ordningen.**

**Bestyrelsen drøftede forslaget og besluttede *ikke* at tilslutte sig.**

## 2. Afdelingerne under Lejerbo Brøndby S153

### 2.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 01/10 2017 til 30/09 2018

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

Afdeling	Resultat	Saldo 407	Henlæggelser	Revisions-bemærkninger
90-0 Gildhøj	136.940	196.833	3.215.070	Årets resultat skyldes primært, at der er afholdt færre udgifter til ejendomsskat og renovation end budgetteret. Dette udlignes dog delvist, af øget udgifter til almindelig vedligeholdelse samt drift af møde og selskabslokaler.
94-0 Dammene	-282.040	-302.303	18.649.370	Årets resultat skyldes primært, at der sammenholdt med budgettet, har været afsat for lidt til regulering vedr. tidligere køkkenforbedringer samt øget udgifter til renholdelse og alm. vedligeholdelse.
157-0 Lundene	865.261	3.353.374	25.481.656	Årets resultat blev et overskud på kr. 865.261, der er anvendt til afvikling af underfinansiering på forbedringsarbejder og/eller anskaffelsessum. Årets resultat skyldes færre udgifter til ejendomsskat og renholdelse.

818-0 Æbleblomsten	49.341	76.125	667.539	Resultatet opstår som følge af et mindre forbrug til almindelig vedligeholdelse.
-----------------------	--------	--------	---------	--

Alle regnskaber har været forelagt for afdelingerne til godkendelse og er godkendt her.

**Det indstilles, at bestyrelsen godkender regnskaberne for organisationens afdelinger.**

**Regnskaberne for perioden blev godkendt uden bemærkninger.**

## 2.2. Godkendelse af budgetter for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020

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 %
0090-0	Gildhøj	Familiebolig	792,45	815,87	23,42	2,96%
0094-0	Dammene	Familiebolig	620,96	620,96	0,00	0,00%
0157-0	Daruplund	Familiebolig	784,19	802,25	18,06	2,30%
0157-0	Daruplund	Ældrebolig	1.070,17	1.088,27	18,10	1,69%
0818-0	Æbleblomsten	Ældrebolig	1.340,72	1.340,72	0,00	0,00%

**Særligt for afdeling 090-0 Gildhøj** kan nævnes, at henlæggelserne følger den aftalte budgetstrategi og i forbindelse med næste afdelingscheck skal der fokuseres på udvendigt træværk, tage og vinduer.

**Særligt for afdeling 094-0 Dammene** skal nævnes, at det er aftalt, at der ikke i forbindelse med budgetlægningen for 2019/20 gennemføres lejeændringer. Baggrunden herfor er, at der i efteråret 2019 i forbindelse med afslutningen på den store renoveringssag gennemføres større lejestigninger. Herudover har renoveringen så store konsekvenser for den fremtidige vedligeholdelse, at der efter afslutningen og modtagelsen af kvalitetssikringsmaterialet skal udarbejdes nye vedligeholdelsesplaner. Konsekvenserne heraf vil tidligst kunne ses i forbindelse med budgetlægningen for 2020/21.

**Det bemærkes at der først reguleres når renoveringen er helt færdig. Bestyrelsen vedtog at der varsles stigning til 1/10.**

**Særlig for afdeling 157-0 Lundene** kan nævnes, at efter lejereguleringerne efter gennemførelsen af de mange opretnings- og forbedringsarbejder forekommer det, at der er fundet det rette lejeniveau i forhold til det fremtidige vedligeholdelsesbehov. Der har dog været store driftsoverskud de senere år, og der skal være fokus på konsekvensen af bortfaldet af afviklingen af konto 407.

**Det bemærkes at huslejestigning skyldes etablering af skraldeøer, nye toiletter, nye opgangsdøre og kælderporte og det blev konstateret at det var en lav huslejestigning trods det høje aktivitets niveau.**

**Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingernes budgetter for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020**

Bestyrelsen drøftede budgetterne og bemærkede at der er små reguleringer, i overensstemmelsen med den vedtagne budget strategi.

**Bestyrelsen godkendte budgetter for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020**



## 2.3. Orientering om vurdering af afdelinger

I det følgende er der foretaget en vurdering af afdelingerne på baggrund af bygningsdele og naboskab. Disse vurderinger er foretaget ud fra forskellige parametre, som vist i det følgende og har fået følgende kategorisering/rating:

### Rating bygningsdele/naboskab/henlæggelse/opsparing

God	
Middel	
Kritisk	

### Rating - vurdering af afdeling

	Afdeling er velfungerende
	Afdeling kan løse udfordringer med målrettet indsats
	Afdeling har udfordringer, der kræver hjælp udefra

Afdeling	Bygningsdele							Naboskab			
	Tidsvarende slæbelse	Badværelse	Køkken	Fællesfaciliteter	Tag, vinduer	Udseender	Energi	Udlejnings-situation	Boligsociale faktorer	Beboer-demokrati	Markedsleje (leje pr. m <sup>2</sup> )
090-0 Gildhøj											
094-0 Dammene											
157-0 Daruplund											
818-0 Æbleblomsten											

Afdeling	Henlæggelse			Opsparing (afdeling)				Rating
	Vedligeholdelse - 120	Istand sætt. v/fraflytning - 121	Tab ved fraflyttere - 123	Vedligeholdelse - 401	Istand sætt. v/fraflytning - 402	Tab ved fraflyttere - 405	Opsamlet resultat - 407	
090-0 Gildhøj								
094-0 Dammene								
157-0 Daruplund								
818-0 Æbleblomsten								

Esben gennemgik skemaerne og bemærkede at gule punkter er obs. punkter, men ikke noget farligt.

Bestyrelsen drøftede fordele og ulemper ved små boliger, beboersammensætningen og kommunens anvisningsret.

### Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

I Gildhøj har vi følgende tiltag/projekter, som vi er i gang med at realisere:

- Rotteproblemer. Kommunens rottefænger og ejendomsfunktionærerne er ved, at have lokaliseret rotterne og er i færd med bekæmpelse heraf. Der er blevet udarbejdet en kort- og langsigtet plan for forebyggelse her i mod i samarbejde med rottefænger. Tiltag indeholdt i den kort sigtede plan er ved, at blive iværksat.

Esben orienterede bestyrelsen om at afdelings rotteproblemer blev vendt på styringsdialogmødet og borgmesteren meddelte at det også er et problem andre steder i kommunen.

Asmus orienterede bestyrelsen om at afdelingen påbegynder nye tiltag i samarbejde med rottebekæmperen i et håb om at rotterne flytter, men at det også kræver at den enkelte beboer tager ansvar, hvis problemet skal til livs.

### Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

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

I Dammene har vi følgende tiltag/projekter, som vi er i gang med at realisere:

- Olieudskiller. Der skal installeres en olieudskiller ved "materialegården". Undersøgelse og prisindhentning er igangsat. Det forventes sat til udførsel senest april måned.
- Asfaltarbejder er udskudt og tages op på ny, når byggesagen er afsluttet.
- Byggesagen. Der går en del tid med håndtering af henvendelser vedr. byggesagen.
- Nedpakning af ejendomskontoret, eftersom det står for renovering nu.

### 2.5.1. Særlig orientering om renoveringssagen i afdeling 94-0 – Dammene

Gerti kunne desværre ikke komme alligevel, hvorfor Esben Nielsen redegøre herfor.

Status byggesag – fremdrift og tidsplan:

Fremdriften på sagen almindelige arbejder er som følger:

- Der arbejdes pt. i stokkene 13, 3 og 2.
- Stok 13 overdrages på fredag d. 1. 3. og sidste stok - stok 1 - så påbegyndes mandag
- Dermed er arbejderne i de sidste 3 stokke i gang.
- Den sidste stok afleveres ultimo august 2019, hvor så byggesagen endeligt afleveres
- Der udbedres i veje og anlæg efter afrigning af pladsen

**Bestyrelsen drøftede byggesagen og muligheden for afdelingen selv genopretter de grønne områder, mod at entreprenøren betaler for de skader der er sket, da erfaringer siger at det tager meget lang tid, såfremt entreprenøren skal stå herfor.**

Økonomi – byggesagen og LBF:

- Byggesagens samlede økonomi på skema B godkendelsen er 253.497.353 kr.
- Vi har en forventet overskridelse af byggesagens økonomi på kr. 10,5 mio. med en risiko for overskridelse på kr. 31 mio.
- Der er løbende dialog med Landsbyggefonden ang. håndtering af denne overskridelse og risiko, og vi afventer mulighed for møde med LBF ang. beslutning om dette
- Der er garanti mod stigning i boligafgift.

Fejl og mangler:

- Frekvensen for klager er mindsket på det seneste, hvor vi har afhjulpet de største enkeltsager
- Der tilbageholdes dog fortsat ca. 4,2 mio. ex. moms for fejl og mangler
- Paul Børling, beboerkoordinator fungerer godt for byggeriet

Syn & Skøn – omfang og proces

- Der er udmeldt syn og skøn på kritiske arbejder i de første etapers mange stokke.
- Det går mest på vådrumsmembraner og radonsikring og fuger/murpap ved sokkel/gulv.
- Syn og skønstemaerne er fastlagt - 10 lejligheder er udvalgt til undersøgelser og prøver – de pågældende boliger varsles i denne uge. Der etableres evt. interrim-løsninger for toilet/bad for enkelte lejermål
- Radonmålinger gennemføres pt. i 10 stokke
- Afgørelse af S&S temaerne kan ikke forventes afsluttet før byggesagen

Opmandsaftale – teknisk og juridisk

- Byggesagen har en akkumuleret krav fra AHC på ekstraarbejder på samlet ca. 21,3 mio.
- Der er udpeget to opmænd – i enighed mellem parterne – en til at vurdere krav af teknisk karakter – og en til at vurdere krav af juridisk karakter.
- Opmand til behandling af juridisk tvist er tiltrådt og arbejdet igangsat
- Teknisk opmand afventer AHCs igangsætning

Esben orienterede herudover at det på nærværende forventes et underskud på 31 mio. kr. Byggeudvalgte er i løbende dialog med landsbygge fonden om den mulige overskridelse og det forventes at der stilles krav om at lejen skal indeks reguleres.

Poul Erik bemærkede hertil, at han ikke mener at alle de regninger som Anker Hansen skriver, skal betales, da der er mistanke om en overfakturering og at det er et obs. punkt som der arbejdes med.

Derudover blev det påpeget at en overskridelse på 10% ikke er mærkbar i så stort et projekt.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning**

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

I Lunden har vi følgende tiltag/projekter, som vi er i gang med at realisere:

- Implementering af fibernet fra Wao.
- Gennemgang/tjek af alle fyrrum.
- Gennemgang alle boligblokke – murværk for "huller – rottebekæmpelse.
- Oprydning cykelrum/barnevognsrum.
- Udskiftning kælderøre.
- Skraldeøer

**Brian supplerede med at skakterne bliver varslet lukket i april måned pga. rotter og nedgravning af affaldsøer, så skraldet kan komme ud af kælderen.**

- Afrøver lukning af skakte – 2 blokke – 42 lejemaal.
- Vi er i gang med at "opdatere" containergården. Med henblik på at gøre det mere synligt, hvor man kommer af med det forskellige storskrald.

Projekter i Byg:

- Ombygning af eksisterende erhvervslejemål til 3 ældrevenlige boliger.  
**Brian supplerede med at kommunen tidligere har givet mundtligt tilsagn, men det er aldrig blevet noteret hos kommunen, så da den givne medarbejder stoppede eksisterer sagen lige pludselig ikke mere.**  
**Esben berettede at punktet var blevet vendt på styringsdialogmødet den 21.02.2019 og det blev aftalt at Lejerbo fremsender materialet igen og kommunen så sørger for en hurtig sagsbehandling.**

- Organisationen har godkendt projektet på organisationsmøde 16.12.2016.
- Der er siden da sket en del udskiftninger både i kommunen og Lejerbo.
- Kommunen er ikke bekendt med sagen.
- Bygge- og udviklingsafdelingen har startet sagen på ny.  
Naeema Kamal er Tovholder på opgaven fra Lejerbo.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning**

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

Driften er forløbet uden større udfordringer og der har ikke været gennemført projekter eller andre tiltag, udover mindre service af beboerne.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning**

## 3. Eventuelt

Intet at referere.

Mødet hævet.

Dato: 8 14 2019

Dato: 8 14 2019

*Poul Erik Traulsen*

Formand, Poul Erik Traulsen

*Brian Børgesen*

Næstformand, Brian Taudahl Børgesen