

## Referat

---

### Fra bestyrelsesmødet den 22. marts 2021 kl. Kl. 09.00-12.00 på Teams

Deltagere: Jonna Holm, Anna-Marie Nielsen, Gerda Kolb, Jette Petersen samt suppleant Gunver Nissen og Fin Sørensen.

Fra Boligkontoret: Karin Stenumgaard, Jan-Erik Vadstrup Larsen, Jeanette Helmer

Afbud: Kaj Nissen, suppleant Gunver Nissen og Fin Sørensen.

Udsendt den: 24. marts 2021

### Indhold

1. Godkendelse af referat.....	1
2. Revisionsprotokol.....	1
3. Meddelelser fra formand og Boligkontoret.....	2
4. LBF sag frem mod skema A i afdeling 1.....	5
5. LBF sag i afdeling 3 og muligheder ifm. olieforurening på Vestergade.....	7
6. Co-branding.....	10
7. Udgifter til ekstern granskning af drift- og vedligeholdelsesplaner 2021 og 2022.....	14
8. Status i afdelingerne ved driftschef Jan-Erik Vadstup Larsen.....	15
9. Næste møde.....	17
10. Eventuelt.....	17

### 1. Godkendelse af referat

#### Fremstilling:

Der er udarbejdet og fremsendt referat fra mødet den 07-01-2021

#### Indstilling:

Det indstilles til organisationsbestyrelsen

- At referat godkendes og underskrives

#### Beslutning:

Organisationsbestyrelsen besluttede

- At godkende referatet og underskrive ved næstkommende møde.

### 2. Revisionsprotokol

#### Fremstilling:

Der er ikke foretaget indføring i revisionsprotokollen siden sidste møde.

#### Indstilling:

Det indstilles til organisationsbestyrelsen

- At punktet tages til efterretning

#### Beslutning:

Organisationsbestyrelsen besluttede

- At tage punktet til efterretning

### 3. Meddelelser fra formand og Boligkontoret

#### Fremstilling:

Formandens meddelelser:

- Åbovej er blev ryddet og er klar til salg.
- Ved fraflytning i afdeling 1 skal driften huske, at stakitter enten skal overdrages til nye lejere eller helt fjernes.
- Den gamle børnehaven i Hjordkær by er pt. sat til salg til kr. 1.000.000,-. Der kan umiddelbart blive 4 boliger i den eksisterende bygning og 10-12 rækkehuse fordelt på resten af grunden.

#### Boligkontoret har følgende meddelelser:

##### Udlejningssituationen.

Der vedlægges oversigt over indflytninger og modtagne og registrerede opsigelser i perioden siden sidste møde. Herudover fremgår det af oversigten, hvilke lejligheder der er i "Tomgang", dvs. lejligheder er uden huslejeindtægt og som dermed belaster afdelingerne/selskabet økonomisk.

Ventelisten

Der vedlægges en ny oversigt over antallet af medlemmer, der er aktive og i bero. Derudover vedlægges en liste med antallet af boligsøgende i de enkelte afdelinger, hvoraf også fremgår udviklingen.

##### Restancer

Oversigt pr. 15-03-2021 er vedlagt dagsorden. Det bemærkes, at listen er et her og nu billede.

#### Bilag: Udlejnings- og restanceliste

##### Selskabet

- Der er sket en forlængelse af den midlertidige corona bekendtgørelse – foreløbig frem til og med den 21. marts 2021. BL er i tæt dialog med Indenrigs- og Boligministeriet omkring de midlertidige regler, herunder yderligere midlertidige muligheder for at afvikle afdelings- og repræsentantskabsmøder mv. efter den 21. marts 2021, idet forsamlingsforbuddet forventes at give udfordringer for beboerdemokratiets virke noget tid endnu.
- DVB Syd har tidligere anmodet om genoptagelse af grundskatteloftsværdierne for Møllehøj 2-30, 6230 Rødekrø.

I december 2019 gav Vurderingsstyrelsen (VURDST) afslag på genoptagelse af grundskatteloftsværdierne, idet VURDST ikke fandt hjemmel hertil. VURDST meddelte efterfølgende i oktober 2020, at de på baggrund af den anmodning jeg indsendte i november 2017, var indstillede på at undersøge, om grundskatteloftsværdierne kan være omfattet af et aktstykke fra 2018 er vedr. serviceeftersyn af ejendomsskatteoven. VURDST har nu fremsendt vedhæftede forslag til afgørelse i sagen.

Som det fremgår, da indstiller VURDST, at der ikke sker genoptagelse af ejendomsvurderingen 2003. VURDST er enige i, at den omberegnete grundværdi (grundskatteloftsværdien) på ejendomsvurderingen 2003 er for høj, og anfører, at denne burde nedsættes fra kr. 1.016.900 til kr. 908.537.

Forslaget vil imidlertid ikke få økonomisk betydning, idet der svares grundskyld af den laveste af grundværdien og den omberegnete grundværdi. Grundværdien pr. 1. oktober 2003 udgør kr. 849.100, og for at opnå en besparelse i grundskylden, da kræver det således, at den omberegnete grundværdi ansættes til et beløb, der er lavere end grundværdien pr. 1. oktober 2003 på kr. 849.100.

DVB Syds advokat har nu gennemgået det fremsendte forslag til afgørelse fra VURDST, og er desværre enig i, at man ikke kan få nedsat grundskatteloftsværdien tilstrækkeligt til, at DVB Syd kommer under den aktuelle grundværdi på kr. 849.100.

Advokatens anbefaling er derfor, at forslaget accepteres hvilket formanden forhåndsgodkendte på mail 06-03-2021.

Det er naturligvis ærgerligt, at DVB Syd ikke fik realiseret en besparelse på ejendommen, men omvendt har det også en værdi at kunne konstatere, at DVB Syd har udsøgt de muligheder, der var.

- Bestyrelsen har tilkendegivet på mail d.09-02-2021, at der måtte indkøbes en ny telefon til vicevært Lars Jensen', til en pris på kr.5.200,- inkl. moms. Udgiften dækkes via konto 114.
- Bestyrelsen har tidligere talt om, at man gerne ville have opdateret DVB Syds hjemmeside med billeder og beskrivelser i håbet om, at styrke interessen og derved udlejningen af boligerne.

Der er indkommet et samlet tilbud på fotoopgaven for alle afdelingerne i DVB Syd:

Afdelingen Møllevej, Møllehøj, Tøndervej, Nystadsvej (Rødekro) får taget 4-5 billeder af boligerne udefra på alle fire veje (ca. 20 stk. i alt). Der tages desuden 4-5 fotos af én bolig på hver vej (ca. 20 stk. i alt). Dette gælder både boligerne med 2, 3 og 4-rum.

#### Afdeling Vestergade m.fl.

Der tages flere udvendige billeder af forhusene på Vestergade samt fotos af 2 af boligerne indvendig.

Derudover er der en række adresser i Haderslev som også skal have taget billeder. De fleste af boligerne har samme plantegning. På Kærsanger 9, Kærsangervej 46 og Lænkebjerg 28 bliver der taget 4-5 billeder af boligerne udefra på alle fire veje (ca. 20 stk. i alt). Der bliver desuden taget 4-5 fotos af én bolig på ovenstående adresser med forskellige plantegninger (3 boliger i alt – ca. 15 fotos).

#### Toften m.fl.

På Toften i Padborg, Buen 10, Kruså, Ørstedsgade Sønderborg, Nellemansvej 3 Sønderborg skal der tages 4-5 billeder af boligerne udefra samt 4-5 fotos af tre forskellige boliger med 2, 3 og 4 rum.

#### ***Det samlet tilbud lyder på 8.975,- excl. moms for alle afdelingerne i DVB Syd.***

Bestyrelsen har ca.kr.12.000,- stående på konto 513510 til annoncer og markedsføring i det indeværende regnskabsår. Det anbefales derfor at pengene betales via denne konto.

Formand Jonna Holm forhåndsgodkendte på mail d.01-02-2021 at overstående arbejde udføres til en pris på kr. 8.975,- excl. moms for alle afdelingerne i DVB Syd.

På grund af udlejningsproblematikker på Vestergade er disse billeder allerede taget og lagt på nettet. Det bevirkede at 2 ud af 3 ledige boliger blev lejet ud på 5 dage. De øvrige billeder tages i foråret.

- Åbovej – oprensning af olieforurening og salg af grund.  
DGE Miljø- og Ingeniørfirma A/S har desværre meddelt, at oprensningen desværre er blevet en del mere omfattende end først antaget. Der er bortkørt ca. 880 tons stærkt forurenede jord og 120 tons forurenede jord. Derudover har DGE Miljø- og Ingeniørfirmaet udtaget en del flere dokumentationsprøver, så analyseomkostninger er også blevet noget højere. Det har indtil videre betydet en meromkostning på omkring ca. kr.360.000kr. inkl. moms. Trods merudgiften holder man sig stadig inden for budgettet hvilket er positivt.  
Det kan ikke udelukkes, at der være flere omkostninger forbundet med oprensningen, men man følger arbejdet meget tæt.

Åbovej er sat til salg hos EDC, Poul Erik Bech, i Rødekro, til en udbudspris på kr.100.000,-. Salær til ejendomsmægleren er forhandlet ned til kr.49.687,50,-. Grunden sættes først offentlig til salg når grunden er ryddet, således der kan tages billeder af en tom byggegrund uden forurening. Indtil da forsøger ejendomsmægleren at sælge grunden via sit lokalkendskab. I samme periode vil ejendomsmægleren undersøge om betalte tilslutningsafgifter til el, vand, afløb og varme kan videreføres til ny ejers opførelse af ny bebyggelse.

- Der har været afholdt styringsdialogmøde med Aabenraa kommune mandag d. 25. januar 2021. Selskabets økonomiske situation i henhold til de 30 årige D&V planer blev drøftet. Herunder den generelle situation vedrørende huslejeniveauet i de respektive afdelinger. De verserende landsbyggefondssager blev ligeledes diskuteret.
- Bestyrelsen besluttede på deres bestyrelsesmøde d.07-01-2021, at afdeling 1, 3 og 10 ikke kunne stige yderligere i husleje ved at hæve henlæggelserne for at finansiere de kommende arbejder i de nye 30 årige D&V planer. Bestyrelsen besluttede desuden, at driftschefen skulle rykke de arbejder i budget 2021/22, som på forsvarligvis kunne laves på et senere tidspunkt.

Driftschefen har efterfølgende tilpasset D&V planerne for førnævnte afdelinger i budget 2021/22, således udgifterne til planlagt vedligehold ikke overstiger det niveau, som allerede var henlagt på kto.120 henlæggelserne. Gældende for alle D&V planerne er, at ingen arbejder er blevet slettet, men blot er blevet rykket frem.

I afdeling 1 og 3 har driftschefen rykket nogle arbejder frem i D&V planen, så budgettet passer i henhold til den ønsket huslejestigning i budgettet. Når renoveringen er afsluttet i de pågældende afdelinger, vil D&V planerne blive opdateret og et retvisende budget udarbejdet. Det er ikke muligt at udarbejde et retvisende D&V plan da man ikke kender levetiden på de materialer der anvendes i renoveringen. Herudover at man heller ikke helt ved hvilke bygningsdele der udskiftes.

I afdeling 10 er følgende blevet rykket frem:

Afsnit 1:

- ✓ Murværk oprettes kr. 518.000,- er flyttet til 2022. Burde ikke have været flyttet, men der var ikke andre alternativer.
- ✓ Anden kapitalanskaffelse er fjernet for 2021.

Afsnit 12:

- ✓ Tv inspektion af kloak, er flyttet til 2022, kr. 75000,-
- ✓ Maling af træværk, er flyttet til 2022. kr. 100.000,-
- ✓ Tag udskiftes er flyttet til 2022. kr. 3.375.000,-
- ✓ Tagrender og nedløb i f.bm. Tag, er flyttet til 2022. kr. 1.012.500
- ✓ Anden kapitalanskaffelse er fjernet for 2021.

Afsnit 13:

- ✓ Tv inspektion Ørstedsgade 76, er flyttet til 2022. kr. 10.000,-
- ✓ Vinduer og døre, Ørstedsgade 104, er flyttet til 2022. kr. 150.000,-
- ✓ Ny Kloak, Nellemands vej 3, er flyttet til 2022. kr. 125.000,-
- ✓ Skimmelsanerung er nedsat med kr. 40.000, til kr. 5.000,-
- ✓ Kloak vedligeholdelse er rykket til 2022. kr. 12.000,-
- ✓ Anden kapitalanskaffelse, er fjernet for 2021.

Budgettet ballancerer herefter med ca. kr. 10.000,- i forhold til henlæggelserne.

### **Boligkontoret**

- I henhold til Boligkontoret Danmarks vedtægter, er der sendt en forvarsel til Boligkontoret Danmarks repræsentantskabsmøde lørdag d. 29. maj 2021 på Hotel Comwell i Korsør. Den ordinære indkaldelse til repræsentantskabsmødet udsendes til det samlede repræsentantskab mandag d. 26. april 2021, hvor det vil være muligt at tilmelde sig.

### **Indstilling:**

Det indstilles til organisationsbestyrelsen

- At meddelelserne tages til efterretning

### **Beslutning:**

Organisationsbestyrelsen besluttede

- At tage punkterne til efterretning.

#### 4. LBF sag frem mod skema A i afdeling 1

##### **Fremstilling:**

##### Overordnet rammer for projektet:

- Vindstabilisering af tagkonstruktion og udskiftning af tag, tagrender og nedløbsrør på Møllevej.
- Rense overflader og malerbehandling på Møllehøj og Tøndervej.
- Etablerer dilatationsfuge og udskifte revnede mursten Møllehøj.
- Nye vinduer og døre på Møllevej, udskiftning af elastiske fuger på Tøndervej.
- Udbedre revner ved sokler og etablerer aluskinne ved entredør, delvis udskiftning af revnede klinker.
- Badeværelsesrenovering på Møllevej og Tøndervej inkl. mobil badvogn.
- Ny vandledning ved fællesadgangsvej, by rendestensriste til eks. Brønde på Møllevej.
- Nye faskiner med brønde til afvanding af tage og fælleskøreareal på Tøndervej.
- Udskifte varmevekslere inkl. isolering af rør og mekanisk udsugning på badeværelser på Møllevej.
- Udskifte HPFI, varmevekslere inkl. isolering af rør på Tøndervej.
- Revner i indervæg punktlimes inkl. reparation af tapet og malerbehandling Møllevej. (KUN REP.)
- Udskifte køkkener inkl. sanitet og hvidevarer på Møllevej og Tøndervej.
- Udskiftning af belægning på "gårdsplads" Tøndervej (IKKE DEN FULDE HAVEPLAN)

Alle beboere skal påregne at blive i boligen under renoveringen og skal derfor kunne "tåle" larm og støj gennem en længere periode mens arbejderne står på. Der vil under badeværelsesrenoveringen være adgang til en mobil badvogn.

Efter reparation af revner i vægge bliver der ikke malet i hele rummet – kun fra hjørne til hjørne. Beboerne skal derfor kunne tåle farveforskelle.

##### **Betydning for afdelingen:**

Afdelingen vil ifølge indstilling blive renoveret for kr. 18.672.023 hvoraf den støttede del udgør kr. 5.543.000. De ustøttede ekstraordinære renoveringsarbejder udgør kr. 8.000.000. Uden for fondens samlede sag ønskes arbejder gennemført for samlet kr. 5.129.023.

Afdelingens nuværende huslejeniveau på kr. 659,52 samt en individuel modernisering på kr. 0, vil i forbindelse med den støttede renoveringssag stige med kr. 0, mens egne arbejder vil betyde en stigning på kr. 50.

Ny husleje efter gennemført renovering inkl. individuel modernisering kr. 709,52 beregnet på nutidskroner.

Afdelingens nuværende huslejeniveau på kr. 659,52, vil derfor efter gennemført renovering stige til kr. 709,52.

Ny husleje er pr. 1.7.2021 kr. 744,00, hvorfor en stigning på kr. 50 vil betyde en ny husleje på kr. 794,00.

Der vil blive anvendt kr. 35.000 om året af afdelingens henlæggelser som finansiering og der vil være en årlig besparelse på driften på kr. 0.

##### **Betydning for Boligorganisationen:**

For gennemførelse af renoveringssagen skal organisationsbestyrelsen godkende følgende indstillinger.

### **Kapitaltilførelsessag:**

Boligorganisationen skal godkende og deltage i kapitaltilførelsessagen på kr. 500.000. Boligorganisationens andel hertil udgør 1/5 svarende til kr. 100.000.

### **Trækningsretten:**

Boligorganisationen skal godkende ansøgning af tilskud fra trækningsretten på samlet kr. 300.000. Kr. 300.000 vedrørende gruppe 2 arbejder og kr. 0 vedrørende gruppe 3 arbejder.

### **Tilskud til anlægsudgifter fra dispositionsfonden:**

Boligorganisationen skal i forlængelse af byggeregnskabet yde et engangstilskud til finansieringen på kr. 0.

### **Årligt tilskud fra dispositionsfonden:**

Den årlige støtte fra dispositionsfonden udgør i alt kr. 632.000. Hvis dispositionsfonden ikke er i stand til at yde den andel af tilskuddet, der fremgår af kapitaltilførelsessagen på kr. 632.000 pr. år., vil der ydes supplerende driftslån (mankolån) fra LBF på denne del. Herudover vil afdelingen modtage støtte fra dispositionsfonden til egne arbejder på kr. 0. Tilskuddet vil efter 4 år i henhold til retningslinjerne fra LBF, blive nedsat årligt med 9 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til kr. 35.226.

### **Fritagelse udamortiserede lån:**

Boligorganisationen skal godkende ansøgning om fritagelse af udamortiserede lån. Fritagelsen vil nedsætte den årlige indbetaling til dispositionsfonden med kr. 0.

### **Fritagelse pligtmæssige bidrag:**

Boligorganisationen skal godkende ansøgning om fritagelse af indbetaling af pligtmæssige bidrag. Fritagelsen vil nedsætte den årlige indbetaling til dispositionsfonden (60 % til trækningsretten / 40% til fælles moderniseringsfond) med kr. 0.

### **Husleje konsekvens:**

Der er udarbejdet 2 oplæg til drøftelse/behandling.

1. Ens pris pr. m<sup>2</sup> på 794 på alle boliger, hvilket giver nedsættelser på Møllehøj og Nystadvej fra 194 til 433,- kr. pr. md.  
På Møllevej og Tøndervej giver det stigninger fra 576 til 1.172,- kr. pr. md.
2. Mulighed for tilvalg af køkken og øvrige omkostninger fordeles på alle boliger – igen med udgangspunkt i de 794 kr. pr. m<sup>2</sup>.  
Dette giver nedsættelser på Møllehøj og Nystadvej fra 391 til 660,- kr. pr. md.  
På Møllevej og Tøndervej giver det et tilvalg på køkken på 363,- kr. pr. md. samt et grundbeløb fra 368 til 947,- kr. pr. mdr.

1.

Adresse	Areal	Gl. husleje	Ny husleje	Stigning	Køkken
Nystadvej 2A -C	88,8	6.218	5.879	- 339	
Nystadvej 2D	98	6.738	6.305	- 433	
Møllevvej 5 + 35	70	4.107	5.008	+ 901	Inkl.
Møllevvej 7,9 + 15 - 31	85	4.681	5.703	+ 1.022	Inkl.
Møllevvej 11,13 + 33	95	4.994	6.166	+ 1.172	Inkl.
Møllehøj 2,4 + 26 - 30	85	5.897	5.703	- 194	
Møllehøj 6 - 18	95	6.443	6.166	- 277	
Møllehøj 20 - 24	105	6.981	6.629	- 352	
Tøndervej 2A+B	95	5.578	6.166	+ 588	Inkl.
Tøndervej 2C -K	85	5.127	5.703	+ 576	Inkl.

2.

Adresse	Areal	Gl. husleje	Ny husleje (+ køkken)	Stigning	Køkken
Nystadvej 2A -C	88,8	6.218	5.673	- 545	
Nystadvej 2D	98	6.738	6.078	- 660	
Møllevvej 5 + 35	70	4.107	4.846	+ 739	+ 363
Møllevvej 7,9 + 15 - 31	85	4.681	5.506	+ 825	+ 363
Møllevvej 11,13 + 33	95	4.994	5.946	+ 952	+ 363
Møllehøj 2,4 + 26 - 30	85	5.897	5.506	- 391	
Møllehøj 6 - 18	95	6.443	5.946	- 497	
Møllehøj 20 - 24	105	6.981	6.386	- 595	
Tøndervej 2A+B	95	5.578	5.946	+ 368	+ 363
Tøndervej 2C -K	85	5.127	5.506	+ 379	+ 363

### Beslutning:

Organisationsbestyrelsen besluttede

- At godkende finansieringsskitsen og derved rammen for landsbyggefondssagen samt indsendelse af skema A til Aabenraa kommune.
- At godkende der udarbejdes en totalrådgivnings kontrakt med henblik på projektering og udbud.

## 5. LBF sag i afdeling 3 og muligheder ifm. olieforurening på Vestergade

### Indstilling:

Formålet med nærværende notat er, at kortlægge muligheder i forbindelse med konstateret olieforurening og en å under på ejendommen Vestergade 5,5A,7, 6230 Rødebro.

Som udgangspunkt kan der være nogle grundlæggende problemer i forhold til placering af et ansvar, idet tidligere ejer kan være ganske vanskelig at lokalisere. Dette tager nærværende notat ikke stilling til.

Derudover er der ligeledes et usikkerhedsmoment i forhold til forholdet omkring, at tidligere ejer, i forbindelse med overdragelse DVB-Syd har fraskrevet sig ansvaret for netop forureningsforhold mv.

Nærværende notat omhandler derimod det potentielle ansvar, der måtte være for tidligere ejer af den pågældende ejendom.

Indledningsvis lige nogle definitioner:

### **Fejl og mangler:**

'Fejl og mangler' er en betegnelse, der dækker over forhold, der gør en bolig ringere, end hvad boligkøber med rimelighed kan forvente af den. Sagt med andre ord, så skal mangler forstås som forhold eller egenskaber ved en ejendom, der ikke stemmer overens med køber og sælgers aftale.

### Synlige fejl og mangler:

Synlige fejl og mangler skal forstås som mangelfulde forhold ved boligen, som kan ses med det blotte øje.

Som udgangspunkt bør man, som boligkøber, grundigt gennemgå boligen, inden man indgår købsaftalen. Dermed kan man påpege eventuelle forhold, som man ønsker udbedret, eller som der skal tages højde for i forbindelse med en forhandling af pris og vilkår.

Såfremt man indgår en bolighandel, velvidende at der er en defekt eller fejl ved ejendommen, kan man som udgangspunkt, ikke få økonomisk erstatning herfor, da man anses for at have været bekendt med manglen.

### Skjulte fejl og mangler:

Skjulte fejl og mangler skal forstås som mangelfulde forhold ved boligen, som ikke kan ses med det blotte øje – og derfor kræver destruktive indgreb, før de kan konstateres – eller hvor det mangelfulde forhold endnu ikke er kommet til syne ved risikoens overgang, dvs. overtagelsesdatoen eller dispositionsdagen, såfremt denne ligger forud for den i købsaftalens fastsatte overtagelsesdag.

Mangelfulde forhold, der endnu ikke er synlige, kan eksempelvis være udviklingskader. Disse skader skyldes en udførselsmetode eller et byggemateriale, som på bygningstidspunktet var almindeligt anerkendt, men som efterfølgende har vist sig at være decideret u hensigtsmæssige.

### Hvornår er det en mangel?

Når vi taler om fejl og mangler ved ejendomme, skelnes der mellem en lægmandsbetragtning og en retslig betragtning af, hvad der udgør en mangel.

Eksempelvis: En ganske almindelig boligkøber tager et kig på taget af en bolig og konstaterer, at det er gammelt og nedslidt, hvorfor det bør udskiftes. Efterfølgende kigger en fagperson på det samme tag og konstaterer, at det faktisk ikke udgør en mangel i retslig forstand, da tagets stand svarer til tagets alder – og hvad der med rimelighed kan forventes, når der tages højde for bygningsdelens alder og anvendelse.

Derudover skal en mangel være til stede ved risikoens overgang, dvs. overtagelsesdagen eller en evt. tidligere dispositionsdag, før forholdet udløser mangels beføjelser. I forlængelse heraf er det vigtigt at påpege, at skjulte fejl og mangler ikke nødvendigvis er fuldt udviklede ved risikoens overgang. I disse tilfælde skal årsagen til manglen, som udgangspunkt, være til stede ved risikoens overgang, før sælger kan holdes ansvarlig for manglen.

### **Mulighederne for erstatning:**

Det er naturligvis konkrete omstændigheder, der afgør, om man vil være berettiget til en erstatning. Men jeg vil blot opliste en række grundlæggende kriterier:

For det første skal man kunne bevise, at der er tale om en mangel i retslig forstand. Det betyder, at manglen skal have været til stede ved risikoens overgang, dvs. da man overtog ejendommen.

Hvis manglen – eller årsagen til manglen – ikke har været til stede på dette tidspunkt, vil det ikke blive betragtet som en mangel i retslig forstand. Man vil derfor heller ikke kunne opnå økonomisk kompensation herfor. Såfremt sælger konkret har *fraskrevet* sig ansvar for manglen, kan man heller ikke opnå økonomisk kompensation herfor.

Dertil skal et mangelfuldt forhold være af væsentlig betydning, før sælger kan blive holdt erstatningsansvarlig. Et mangelfuldt forhold må ikke høre under bagatelgrænsen eller mindstegrænsen.

Mangelfulde forhold, der hører under bagatelgrænsen, er forhold, hvor udbedringsomkostningerne er mindre end ca. 5.000 kr. Mangelfulde forhold, der hører under mindstegrænsen, er forhold, hvor udbedringsomkostningerne er mindre end ca. 2-7% af købesummen.



Det betyder, at såfremt et mangelfuldt forhold kan udbedres for et relativt lavt beløb, kan sælger ikke holdes erstatningsansvarlig herfor.

#### Sælgers ansvar for skjulte fejl og mangler:

Sælger hæfter, som udgangspunkt, for skjulte fejl og mangler i 10 år fra risikoovergangen, dvs. overtagelsesdagen eller ved en evt. tidligere dispositionsdag.

Sælgeren af boligen har dog mulighed for at fraskrive sig dette ansvar.

Det er dog essentielt at pointere, at sælgeren af boligen trods alt stadig er ansvarlig for skjulte fejl og mangler ved grunden. Dette kan eksempelvis være **forurening**.

Dertil er sælgeren af boligen, trods afskrivning i købsaftalen, stadig ansvarlig for forhold, der ikke stemmer overens med servitutter og offentligretlige forskrifter, bortset fra elinstallationer, varmeinstallationer, ventilationsinstallationer eller sanitetsinstallationer. Ydermere er sælgeren af boligen ikke ansvarlig for bygningens stikledninger og kloakker, som leder væk fra boligen.

Såfremt sælgeren af boligen ikke overholder sin loyale oplysningspligt, kan boligkøberen holde sælger ansvarlig for skjulte fejl og mangler.

#### Sælgers loyale oplysningspligt:

Sælgers loyale oplysningspligt ved salg af fast ejendom er en pligt til at oplyse køber om væsentlige fejl og mangler ved ejendommen, som sælger kender eller burde kende til. Væsentlige fejl og mangler skal forstås som mangelfulde forhold, som køber forventes at lægge vægt på ved sin købsbeslutning – og som ikke hører under bagatelagtige forhold.

Som udgangspunkt kan et mangelfuldt forhold blive anset som et bagatelagtigt forhold, såfremt udbedringsomkostningerne er mindre end ca. 5.000 kr. eller mindre end 2-7% af købesummen.

Hvis sælger misligholder sin loyale oplysningspligt, risikerer sælger at blive holdt erstatningsansvarlig over for køber i relation til den pågældende mangel. Sagt med andre ord: vælger sælger bevidst at misligholde sin oplysningspligt ved at afgive forkerte oplysninger eller undlade at korrigere købers vildfarelse, kan dette blive anset som værende svig, hvis det er af grov nok karakter. Dermed kan sælger under visse omstændigheder blive erstatningsansvarlig.

Såfremt sælger misligholder sin loyale oplysningspligt ubevidst, kan sælger i visse tilfælde stadig blive holdt erstatningsansvarlig. Dette kan eksempelvis være ved mangelfulde forhold, som sælger bør have kendt til som følge af alment brug af ejendommen. Det vil i alle tilfælde kræve en konkret vurdering af sagens omstændigheder for at kunne sige, hvorvidt sælger kan holdes ansvarlig eller ej for mangelfulde forhold ved fast ejendom.

#### Købers undersøgelsespligt:

Købers undersøgelsespligt ved køb af fast ejendom er en pligt til at undersøge ejendommen for synlige fejl og mangler, inden overtagelsen finder sted. Køber bør derfor altid inden risikoens overgang undersøge ejendommen for mangelfulde forhold. Dermed kan eventuelle mangelfulde forhold blive taget i betragtning i forhold til, hvordan udbedringerne skal dækkes.

Det er dog værd at bemærke, at købers undersøgelsespligt sjældent har afgørende betydning for en mangelsag, medmindre sælger har gjort køber opmærksom på mangler ved en konkret forhold eller opfordret køber til at gennemgå et konkret forhold. Det er dog naturligvis altid fornuftigt at foretage et tjek af den ejendom, man køber, således der kan tages forbehold for de forhold, der menes at være mangelfulde.

#### Konkret vurdering vedrørende fejl og mangler:

I det konkrete tilfælde, er der efter min opfattelse (Andreas Andersen, Jurist & Advokat), at der er tale om en skjult mangel, idet man ikke på forhånd kunne konstatere, at forholdet var til stede. Dette krævede, som jeg er blevet det oplyst, destruktive indgreb, førend man kunne konstatere manglerne.

Omvendt kan man argumentere for, at når man som professionel køber en ejendom, hvor man har til hensigt, at bygge nyt, at man har en øget undersøgelsespligt. Dette betyder, at kravene til, hvor meget man som køber skal undersøge øges. I det konkrete tilfælde, vil man derfor kunne argumentere for, at man som køber skulle have opdaget de pågældende forhold.

Men i og med, at der er tale om forurening, er der rigtigt meget, der tilsiger, at man muligvis vil være berettiget til en form for kompensation, i form af et forholdsmæssigt afslag.

Min anbefaling herfra er, at de økonomiske omkostninger forbundet med den pågældende forurening bør kortlægges, således vi kan få overblik over, hvilket tab der måtte være.

Herefter vil der kunne tages endelig stilling til, hvorvidt der vil skulle rettes et krav mod sælger af ejendommen. Man vil i praksis skulle rette kravet mod sælger, og i denne sammenhæng er det naturligtvis et krav, at den pågældende sælger fortsat eksisterer.

#### **Indstilling:**

Det indstilles til bestyrelsen

- At drøfte aspekterne i overstående juridiske notat og træffe beslutning omkring håndteringen af sagen fremadrettet.

#### **Beslutning:**

Organisationsbestyrelsen besluttede

- at Boligkontoret ikke skulle arbejde videre med sagen.

## **6. Co-branding**

#### **Fremstilling:**

Som medlem af fællesskabet i Boligkontoret Danmark har der altid været plads til at være sig selv som boligselskab. Det er vigtigt, for det er en stærk del af vores kultur, at alle boligselskaber - store som små - har sin selvstændighed som medlem. Det skal der selvfølgelig fortsat være plads til i fremtiden - også rent visuelt. Det betyder, at når vi nu gerne vil styrke kendskabet til vores fællesskab, så gør vi det sammen, boligadministration og boligselskab.

Vi kalder det co-branding, som netop handler om at styrke kendskabet til boligselskaberne og Boligkontoret Danmark som fælles afsender. Co-brandingen har til formål at styrke fortællingen om vores fællesskab, hvor boligselskaberne står sammen med Boligkontoret Danmark. Med vores nye logo og visuelle identitet er vi nu klar til visuelt at synliggøre det.

#### **Der er flere gode grunde til at co-brande for begge parter:**

- Når boligselskabet og Boligkontoret Danmark vælger at stå sammen visuelt som én fælles afsender, skaber vi gensidig opmærksomhed og styrker kendskabet til begge. Det er en fordel i mange sammenhænge, bl.a. i udlejning, når vi ansætter, og når vi samarbejder med kommuner, rådgivere og leverandører.
- For boligselskaberne giver det pondus at vise medlemsskabet af et større fællesskab. Det enkelte boligselskab står stærkere ved at vise, at det er en del af et stort, stærkt og leveringssikkert maskinerum, hvor ordentlighed og nærvær til beboerne er i højsædet. Med fællesskabet i ryggen er det muligt at byde ind på eks. større byggesager og opnå større fordelagtig volumen i bl.a. indkøb og drift.
- For boligselskabet skaber co-brandingen genkendelighed også uden for egne geografiske områder. Udover at gavne opskrivning, er det er typisk en fordel på brancheniveau, eks. i større udviklingsprojekter eller i BLs kredspolitiske arbejde.
- For Boligkontoret Danmark skaber det mulighed for at udbrede kendskabet til organisationen og fællesskabet udadtil samt styrke tilhørsforholdet med boligselskaberne.

## Co-branding med BDK-mærket

For at vi udadtil kan vise, at vi står sammen som én fælles afsender, er der udarbejdet et mærke indeholdende Boligkontoret Danmarks nye logo, som viser tilhørsforholdet mellem boligselskaberne og Boligkontoret Danmark, og som selskaberne fremover vil få mulighed for at benytte i sammenhæng med eget navn og/eller logo.

**BDK-mærket** er udarbejdet fremfor at bruge Boligkontoret Danmarks 'rene' logo sammen med boligselskabernes logo, da brug af flere logoer på én gang kan skabe usikkerhed om, hvem der er den egentlige afsender.

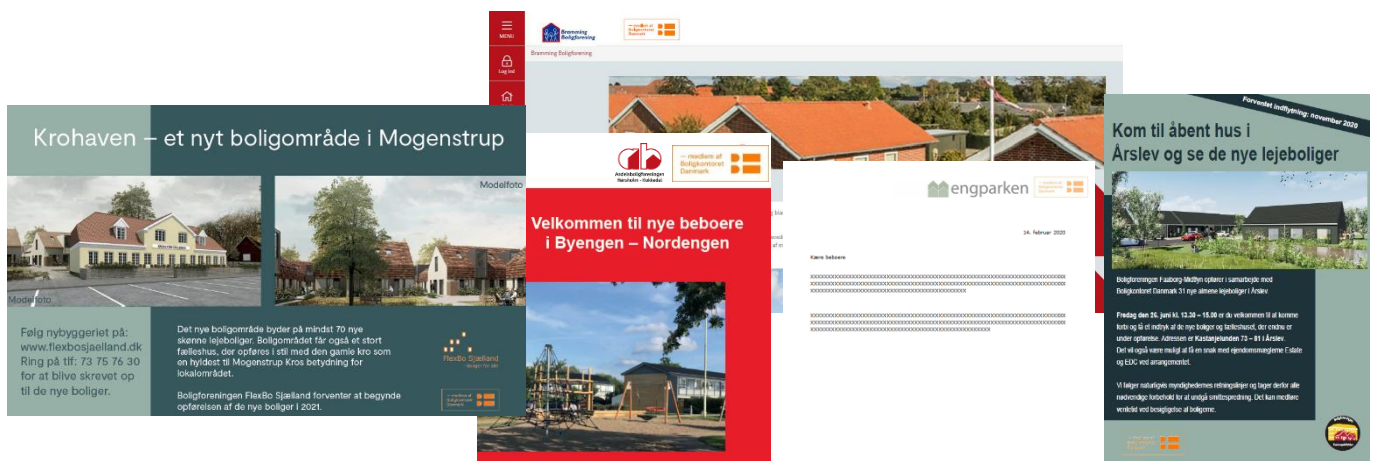
BDK-mærket er grafisk komponeret ud fra en klar devise om, at boligselskabet er afsender og samtidig en del af et større fællesskab. Mærket ændrer ikke på det enkelte boligselskabs egen visuelle identitet (med logo, farver og teksttype) og er lavet med det formål at skulle kunne spille diskret sammen med en bred vifte af forskellige selskabslogoer, hvis egne selvstændige identiteter fortsat fremhæves. Boligkontoret Danmarks logo er af samme årsag nedtonet i BDK-mærket, så det bliver tydeligere, hvem der er den egentlige afsender.

Det betyder også, at vi fremover ikke mere vil se et boligselskabs logo og Boligkontoret Danmarks logo sammen. Når vi står sammen som fælles afsender vil det være med brug af boligselskabets logo sammen med BDK-mærket:



## Co-branding i praksis

I praksis betyder det, at BDK-mærket og dermed signalet udadtil om, at boligselskabet er medlem af et større fællesskab, kan anvendes i eksempelvis udlejningsmateriale, informationsmateriale om nybyggeri (plakater, foldere, annoncer m.m.), på byggeskilte og skiltning i boligområderne, i beboerbreve, på ejendomskontorers fysiske udtryk, arbejdstøj, på selskabshjemmesider, lokale nyhedsbreve, sociale medier osv.



I dag er der situationer, hvor Boligkontoret Danmark er ene-afsender, som ikke vil blive påvirket af co-brandingen. Det gælder eksempelvis Boligkontoret Danmarks årsberetning, digitale nyhedsbreve, sociale medier, [www.bdk.dk](http://www.bdk.dk), merchandise til landsdækkende konferencer og events – altså i de situationer, hvor Boligkontoret Danmark alene kommunikerer på vegne af hele fællesskabet som den fælles boligadministration.

I mange kommunikationssituationer vil det dog være oplagt at anvende co-brandingen og stå sammen som én fælles afsender over for beboere, boligsøgende og samarbejdspartnere som bl.a. kommunen.

## Prioritering af beboere i første omgang

I den ideelle verden vil det give mening, at vi i stort set alle tænkelige kommunikationssituationer står sammen som fælles afsender. Ikke desto mindre er det samtidig en større teknisk udfordring. Dels pga. valgfriheden mellem 2 forskellige **BDK-mærker** (hvorfor vi lægger op til at så mange som muligt af samme årsag vælger det samme BDK-mærke), dels fordi en række af vores skabeloner ikke for tiden kan sættes op til automatisk at håndtere løsninger koblet op på det enkelte boligselskabs logo.

Det betyder, at vi må være realistiske i, hvad der kan lade sig gøre. Derfor anbefaler vi, at det primært er kommunikationen til *beboerne* og til dels de *boligsøgende*, hvor vi prioriterer anvendelsen af co-branding. Kommunikationen til *beboerdemokrater* i form af programstyrede mødedokumenter, rapporter, budgetkontrol, regnskaber mm. bliver i denne omgang ikke inkluderet i co-brandingen. Denne del vil skulle afvente et nyt større selvstændigt skabelonprojekt i Go-bolig (intelligente skabeloner, der selv henter indhold), før vi her kan arbejde mod en automatiserbar cobranding-løsning.

Rent teknisk skelner vi i dette co-brandingprojekt mellem:

- 1) 'Manuelle' kommunikationsplatforme, der relativt let og hurtigt kan implementere co-brandingen: al eksternt kommunikation, der udarbejdes manuelt og ad hoc (eks. i annoncer, udlejningsmaterialer, byggeskilte, pressemeddelelser, lokale nyhedsbreve, ad hoc breve til eks. kommuner og samarbejdspartnere, ad hoc lokal kommunikation osv.)
- 2) 'Programstyrede' kommunikationsplatforme, der med brug af tid og ressourcer vil kunne implementere co-brandingen: standardbreve i kunderejsens kontaktpunkter, standardskabeloner i Office pakken (Word, PP, Excel), medlemshjemmesider o. lign.
- 3) 'Programstyrede' kommunikationsplatforme, der af tekniske årsager *ikke* vil kunne implementere co-brandingen: standard e-mails og sms'er i EG (fx. Kvitteringsmail på opskrivning o.lign.), standardskabeloner i Go (regnskab, budgetter, rapporter, dig. dokumenter osv.) og boligsøgningen på bdk.dk.

## Valgfri co-branding

Det er op til det enkelte boligselskabs organisationsbestyrelse, om de ønsker at være en del af co-brandingen og dermed bruge BDK-mærket. Jo flere, der vælger co-brandingen til og gerne vil vise udadtil, at boligselskabet er en del af et større fællesskab, jo stærkere vil fællesskabet og kendskabet hertil stå.

Der bliver valgfrihed om følgende muligheder:

A)

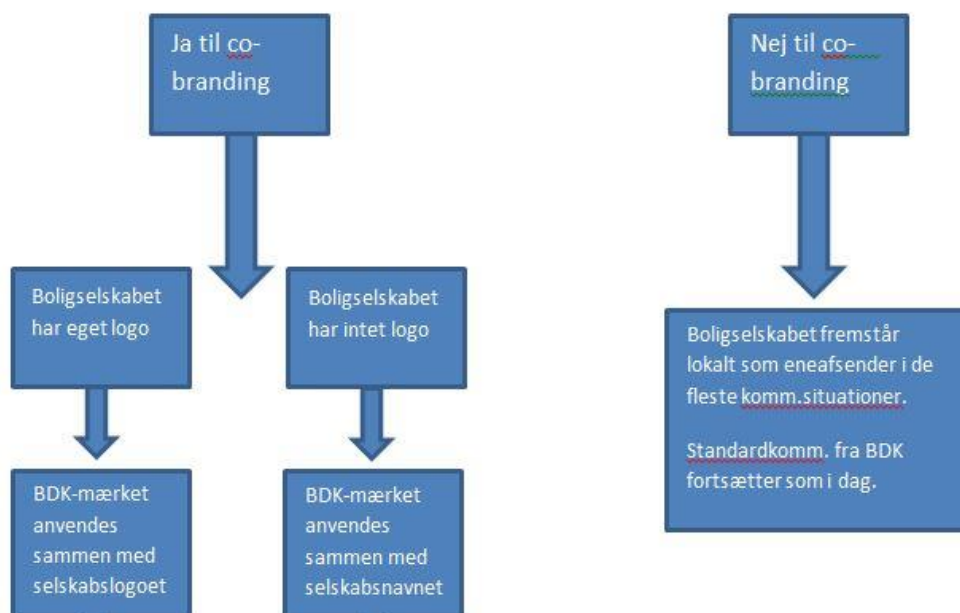


B)



Det giver bedst kommunikativ effekt, hvis de fleste boligselskaber vælger det samme BDK-mærke, hvorfor vi lægger op til A som det primære valg. B vælges såfremt boligselskabet ikke på nogen måde kan se sig selv anvende mulighed A.

Nogle boligselskaber har egne logoer, og andre har ikke. Det har selvfølgelig betydning for det visuelle udtryk. Vi har prøvet her at vise de forskellige scenarier:



## Indretning af og skiltning på ejendomskontorer

Flere boligselskaber er allerede i gang med eller går i tanker om at give deres ejendomskontorer en kærlig hånd, hvilket er oplagt at tage med, nu hvor vi i forvejen arbejder med at styrke synligheden. Derfor har vi udarbejdet et bilag til de boligselskaber, som godt kunne tænke sig at gøre ejendomskontorerne mere imødekommende for beboerne og andre gæster.

Hvis boligselskabet ønsker at arbejde mere med en bedre skiltning af ejendomskontoret og få kontoret indrettet til den servicefunktion, det har over for beboerne, skelnes mellem en let, mellem og stor model alt afhængig af, om bestyrelsen blot vil give kontoret en let overhaling, renovere det nuværende kontor eller måske endda har ønsker om eller er i gang med at etablere et helt nyt ejendomskontor i forbindelse med et nybyggeri eller større renovering i en boligafdeling

### Indstilling:

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at tage stilling til følgende:

- Ønsker I at deltage i co-brandingen og være med til udadtil at signalere, at I er en del af et større fællesskab?
- Ønsker I i så fald at bruge BDK-mærket A) (primært valg) eller B) (sekundært valg)?
- Ønsker I samtidig at se nærmere på indretning og skiltning af jeres ejendomskontor jf. bilag A.

Implementeringen vil gå i gang fra og med 2. kvartal i 2021 og gælde resten af året. Så snart I har taget beslutningen, vil I dog relativt hurtigt herefter kunne se resultatet af jeres valg af co-branding på de manuelle kommunikationskanaler.

## Beslutning:

Organisationsbestyrelsen besluttede

- At deltage i co-brandingen og være med til udadtil at signalere, at de er en del af et større fællesskab.
- At bruge BDK-mærket B (sekundært valg).
- At de ikke ønskede man skulle se nærmere på indretning og skiltningen.

## 7. Udgifter til ekstern granskning af drift- og vedligeholdelsesplaner 2021 og 2022

### Fremstilling:

Nye retningslinjer fra Landsbyggefonden og Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har betydning for jeres boligselskab og hele den almene branche. De nye retningslinjer indebærer, at alle drifts- og vedligeholdelsesplaner skal undergå en ekstern granskning med fokus på indholdet i planerne og henlæggelserne i afdelingen.

Boligkontoret Danmarks bestyrelse har på bestyrelsesmødet d. 4. december 2020 besluttet, at den administrative merudgift til håndtering af den eksterne granskning opkræves blandt medlemmerne. For at sikre en balanceret opkrævning, som tager højde for forskellen i størrelsen på selskaberne, har bestyrelsen valgt, at der opkræves for både afdelinger og lejemålsenheder. Der er valgt en model med central styring af arbejdet for at sikre en ensartet håndtering af indberetningen og mindre belastningen på de lokale medarbejdere mest muligt.

For jeres boligselskab betyder det, at I bliver opkrævet 18.750 kr. i hhv. 2021 og 2022.

### Udgift til håndtering af ekstern granskning:

Pris pr. afdeling: 2.500 kr. inkl. moms

Pris pr. lejemål: 50 kr. inkl. moms

Samlet årlig udgift for selskabet (5 afdelinger og 125 lejemål): **18.750 kr. inkl. moms.**  
**Beløbet opkræves i hhv. 2021 og 2022**

*(Afdeling 20, Åbovej, er ikke medtaget)*

### Udgifter til ekstern granskning af drifts- og vedligeholdelsesplaner

På foranledning af Landsbyggefonden gennemføres den eksterne granskning af en uvildig byggesagkyndig, og derfor skal Boligkontoret Danmark på vegne af medlemmerne stå for indberetning af stamdata og koordinering af processen, herunder varsling. I kan læse mere om den eksterne granskning i bilag 1 (Orientering om ekstern granskning af DV-planer for den almene branche).

Fra 2031 skal boligselskaberne afholde den fulde udgift til ekstern granskning uden støtte fra Landsbyggefonden. Udgiften indarbejdes i drift og vedligeholdelsesplanerne fra 2022.

### Det er jer i bestyrelsen, som beslutter, hvordan udgiften skal opkræves:

1. Udgiften opkræves fra dispositionsfonden. Med denne model opkræves udgiften til ekstern granskning fra de kollektivt indbetalte midler til selskabet, og udgiften har altså ikke en direkte indvirkning på huslejen.
2. Udgiften konteres på konto 116-062. Med denne model opkræves udgiften til ekstern granskning fra de henlagte midler til drift og vedligehold. Udgiften har indvirkning på huslejen igennem de årlige henlæggelser til drift og vedligehold.

- Udgiften opkræves som en del af administrationsbidraget på konto 512-157. Udgiften har direkte indvirkning på huslejen.

### Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning, og det beslutes, at udgiften på 18.750 kr. inkl. moms i 2021 og 18.750 kr. inkl. moms i 2022 opkræves via (angiv nedenfor):

- Dispositionsfonden
- Konto 116-062 for den enkelte afdeling
- Administrationsbidraget

### Beslutning:

Organisationsbestyrelsen besluttede

- At tage orienteringen til efterretning og at udgiften på 18.750 kr. inkl. moms i 2021 og 18.750 kr. inkl. moms i 2022 opkræves via dispositionsfonden.

## 8. Status i afdelingerne ved driftschef Jan-Erik Vadstup Larsen

### Fremstilling:

Status på driften i afdelingerne:

#### Afd. 01, Møllevej, Møllehøj og Tøndervej:

- På Møllevej, er nr. 11 opsagt. I det opsagte lejemål, er tilbage i 2008, lavet et tillæg til lejekontraktenden om, at garage og udestue hermed overdrages til DVB Syd, afdeling 1, ved fraflytning. Overdragelsen sker uden kompensation til fraflytter.

#### Bilag 01:

I dokumentet står der at ny lejer skal stige i husleje, således afdeling 1 kan vedligeholde både garage og udestue.

Beregningsgrundlag:

Beregning udestue, Levetid 25 år = 300 md. Pris ca. kr. 45.000,- /300 = kr. 150,- pr md.

Beregning Garage, Levetid 20 år= 240md. Pris ca. kr. 30.000,- / 240 = kr. 125,- pr md.

#### Afd. 02, Engvej:

- Lars har haft demonteret gelænderet til tagterrassen. Lars har haft det hjemme ved sig selv, hvor det kunne tørre. Han har slebet og lakeret det med skibslak. Gelænderet monteres i foråret.

#### Afd. 03, Vestergade m.fl.:

- I Vestergade, køre byggeriet nogenlunde som aftalt, tidsplanen er rykket på grund af de problemer entreprenørerne er stødt på. Mere om det på byggemøde.
- Bilag 03.** Der er den 8.3.21 fremsendt en aftale om etablering af fiberbredbånd i boligerne, fra Nordlys. Den er underskrevet og sendt til Nordlys som etablere fiber i boligerne.

#### Afd. 03 A, Haderslev husene.:

- Renoveringsarbejdet pågår i afdelingen, som planlagt.  
Da oliefyrene er blevet udskiftet, har vi været nød til at afregne beboerne for den olie der var i tankene ved overgang til varmepumper.  
2 af beboerne på hhv. Kærsangervej 9 og på Lænkebjerg 27, er blevet afregnet for den fyrringsolie der var i olietankene.  
Kærsangervej 9, er afregner med 140L. til kr. 10,50- pr L. = kr. 1.470,-  
Lænkebjerg 27 er afregnet med 389L. til kr. 10,45- pr L. = kr. 4.065,05-  
Kærsangervej 46 bliver afregnet med 800L. til kr. 8,85 pr. L = 7.080,-  
Der mangler en på 31L.  
Hvis de kan fremvise en faktura, hvor olien er købt FØR det blev besluttet at udskifte oliefyret til varmepumper, får de pengene returneret - ellers ikke.

- Der er en del mangler i husene efter håndværkerne. Noget har været der hele tiden, men er blevet synligt ved renoveringen. Det ser vi om vi kan tage på driften, så beboerne er tilfreds.
- Jeg reklamerer naturligvis, hvis noget er glemt ifm. renoveringen.

#### **Afd. 08, Funkevej 9C:**

- Ingen bemærkninger.

#### **Afd. 10 Toften m.fl.:**

- Grundejerforeningen på Toften i Padborg, har fremsendt fakturaer til afdelingen Ca. kr. 30.000,- Dem har i tidligere betalt igennem kommunen. Jeg har fået lovning på at deltage i grundejerforeningsmødet, når det kommer engang efter Corona. Her drejer det sig om at få spurgt ind til hvilke ydelser i får for pengene, både med sne, og med græsklipning.
- **Bilag 10** Jeg har den 19.2 skrevet til Jeanette om Steffan har sendt skema ind til kommunen, inden årsskiftet. Hun skriver at de ikke kunne forhandle yderligere med LBF.
- På Ørstedsgade 76A har beboerne et par små problemer med skimmel. Det er viktualierummet der stadigvæk ophober fugt, samt en væg i forgangen der slår ud med skimmel. Lars køre ned og kikker på problemerne og ser hvad han kan gøre ved det.
- På Nellesmandsvej, er loftsrummet blevet undersøgt for utætheder. Her blev det opdaget at der er to tage på bygningen, ligesom der mangler isolering på loftet. Det skal der gøres noget ved inden vinter 2021. Jeg tænker det må vurderes om der skal nyt tag på bygningen, hvor loftsrummet bliver isoleret.
- Der har været et par forespørgsler om boligforeningen ønsker at sælge grunde.
- Østergade 110 Hardy: Her er det sidste af kloak og regnvand, blevet separeret.

#### **Afd. 11, Okslund vej:**

- Solgt. Og udgår herefter

#### **Afd. 20 Åbovej.:**

- Denne afdeling er under nedbrydning. Der er af flere omgange fundet forurening på grunden Den 15. februar meddeler Projektleder Steen F. Jørgensen, at der er fundet mere forurening.  
**Bilag 20** Mailen som er sendt til jer, til orientering den 17. Februar 2021 kl. 08.56
- Jeg har den 23.2.21, modtaget tilladelse til nedlæggelse af bolig, Åbovej, fra kommunen. I skrivet gøres det opmærksom på, at denne afgørelse ikke må betragtes som en tilladelse til nedrivning. Nedrivningstilladelse skal indhentes særskilt hos Byggemyndigheden.  
**Bilag 20.1**
- Jeg har efterfølgende i en mail, spurgt byg, om ansøgning om nedrivningstilladelse ikke er indsendt

#### **Afd. 22 Nystadvej:**

- Slået sammen med afdeling 1, og udgår som afd. 22.



## Økonomi pr d.d. oplyst i 1000

Afdeling	Konto nr	Budget	Forbrugt	Rest
Afd.	Konto	Budg.	Forb.	Dif.
1	115	kr. 13	kr. 4	kr. 9
	116	kr. 586	kr. 339	kr. 247
2	115	kr. 8	kr. 11	kr. -3
	116	kr. 112	kr. 74	kr. 38
3	115	kr. 11	kr. 1	kr. 10
	116	kr. 123	kr. 147	kr. -24
8	115	kr. 4	kr. 0	kr. 4
	116	kr. 125	kr. 24	kr. 101
10	115	kr. 49	kr. 0	kr. 49
	116	kr. 552	kr. 249	kr. 303

### Forsikring:

- Ingen bemærkning.

### Viceværter:

- Ingen bemærkninger.

### Syn af boliger:

- Ingen bemærkninger.

### AMU kursus:

- Inge bemærkninger.

### Samarbejdet og kommunikation:

- Ingen bemærkninger.

### MUS:

- Der er afholdt mus-samtale med Lars, den 26. november 2020

### Indstilling:

Det indstilles til bestyrelsen

- At tage orienteringen til efterretning.

### Beslutning:

Organisationsbestyrelsen besluttede

- At tage punktet til efterretning

## 9. Næste møde

Næste bestyrelsesmøde er planlagt til den 20 april 2021 kl. 12.00-15.00.

Der er planlagt byggeudvalgsmøde samme dag kl.09.00-11-00 med besigtigelse i Vestergade, Rødekro (kun for byggeudvalget).

## 10. Eventuelt

Driftschef Jan-Erik Vadstrup Larsen orienterede kort bestyrelsen om E-drift og hvor henne i processen man var.

Bestyrelsen drøftede genudlejning af Møllevej 11. Lejemålet havde en indbygget udestue samt lukket garage, som bestyrelsen vurderede måtte have en merværdi i forhold til de øvrige boliger, som havde åbne carporte og ingen udestue. Under drøftelsen var der usikkerhed om hvorvidt der var tale om en udestue eller en tilbygning. Driftschef Jan-Erik Vadstrup Larsen ville undersøge sagen nærmere hurtigst muligt og komme med et oplæg til bestyrelsen.

I forlængelse af overstående ønskede bestyrelsen, at Boligkontoret skulle udarbejde et oplæg til næstkommende møde, hvor der blev skabt et overblik over udlejningen af garager, carporte og hvilke der var medregnet i huslejen og hvilke der var udlejet særskilt. De forventede udgifter til vedligehold af førnævnte skulle undersøges af driftschef Jan-Erik Vadstrup Larsen og ligeledes fremlægges for bestyrelsen.