

**Deltagere:** Bestyrelsesmedlemmerne: Erik Gemmer, Eva Clasen-Nyqvist, Michael Madsen, Søren Rosenlund, Thomas Kallehauge, Hanne Hansen samt Suppleant Marianne Skytte og Administrationen: Nils-Erik Winther, Helle Jørgensen og Jeannette M. Larsen (ref.)

**Afbud:** Gunnar Sørensen og Stefan Sørensen

## REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

### Torsdag den 10. marts 2022

i selskabslokalet, Arnold Nielsens Boulevard 26, 2650 Hvidovre.

Med følgende dagsorden:

|        |   |     |
|--------|---|-----|
| 1.     | Velkomst .....  | 827 |
| 2.     | Valg af dirigent .....  | 827 |
| 3.     | Beslutningspunkter .....  | 827 |
| 3.1.   | Godkendelse af håndtering af handicapparkeringspladser .....          | 827 |
| 3.2.   | Godkendelse af udlejningsregler for Lejerbo Hvidovre .....            | 828 |
| 3.3.   | Godkendelse af vedtægter for afdeling 748-0 Langkilden .....          | 828 |
| 3.4.   | Samarbejde i Lejerbo Hvidovre .....                                   | 828 |
| 3.5.   | Godkendelse af udpegning til Almenboligudvalget i Hvidovre .....      | 829 |
| 3.6.   | Godkendelse af sikkerhedsdøre i afdeling 002-0 .....                  | 829 |
| 4.     | Orienteringspunkter .....   | 829 |
| 4.1.   | Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer .....                        | 829 |
| 4.2.   | Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Erik Gemmer .....                 | 829 |
| 4.3.   | Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen .....          | 829 |
| 4.3.1. | Bemanding i forvaltningen og driften .....                            | 829 |
| 4.3.2. | Forbrugsopgørelser på Mit Lejerbo .....                               | 830 |
| 4.3.3. | Orientering vedr. fjernvarme .....                                    | 830 |
| 4.3.4. | Orientering Clever .....  | 830 |
| 4.3.5. | Orientering vedr. afdeling 002-0 brandsikkerhed fra Lejerbo BYG ..... | 830 |
| 4.3.6. | Orientering om afholdt styringsdialogmøde 2020 og 2021 .....          | 831 |
| 4.3.7. | Orientering om ny formand i afdeling 020-0 Strandbyparken .....       | 831 |
| 4.3.8. | Orientering om urafstemning i afdeling 044-0 .....                    | 831 |
| 5.     | Eventuelt .....   | 831 |

## 1. Velkomst

Erik bød velkommen.

## 2. Valg af dirigent

Michael blev valgt til dirigent.

## 3. Beslutningspunkter

### 3.1. Godkendelse af håndtering af handicapparkeringspladser

Det har været en praksis og en driftsbeslutning for, at de personer, som ansøgte om etablering af en personlig handicapparkeringsplads fik dette ved forevisning af "det blå handicapkort". Efterspørgslen har været lille, men vi oplever nu en stigning i henvendelserne, og vi skal derfor bede organisationen drøfte, hvorledes det ønskes håndteret fremadrettet.

Reglerne er således, at parkeringspladserne i den enkelte afdeling er undergivet den private ejendomsret, hvorfor afdelingen som udgangspunkt ikke er forpligtet til at etablere handicapparkeringspladser. Tilladelserne er tildelt ud fra etiske principper og med skelen til vejledningen til driftsbekendtgørelsen § 127, hvor der nævnes, at "det bør endvidere tillades, at en invalidevogn kan parkeres i nærheden af den handicappedes bopæl." Med handicapparkeringspladser menes både de personligt udstedte og de særligt indrettede invalidepladser, som alle (med handicapparkeringskort) har adgang til efter princippet om først til mølle. Ændrer man et parkeringsområde skal man dog sørge for at overholde reglerne i det bygningsreglement, som ejendommen er projekteret efter, samt eventuelle lokalplaner og servitutter, der angiver et bestemt antal handicapparkeringspladser.

Med hensyntagen til ovenstående, er der som udgangspunkt ikke noget grundlæggende til hinder for, at man kan nedlægge eller flytte handicapparkeringspladser på afdelingernes parkeringsområder, men da der er en aftale med beboeren, kan vi som udgangspunkt ikke ensidigt ændre på hverken aftalen eller forholdet, der ligger til grund for aftalen. Hvis vi ændrer parkeringsforholdene i en afdeling, vil man skulle foretage en ensidig ændring af både aftalen og af grundlaget for de aftaler, der er indgået med beboerne om individuelle handicapparkeringspladser.

Vi anbefaler, at organisationen, set i forhold til en stigende efterspørgsel på parkeringspladser generelt drøfter den fremadrettet håndtering af handicappladser og muligheder for ændring heraf. Det kan overvejes, om man skal stoppe udstedelse af tilladelser på baggrund af "det blå handicapparkeringskort" og fremadrettet kun give tilladelse til invalidebiler under serviceloven, eller om man skal nedlægge de personlige pladser og etablere invalidepladser efter først til mølle-princippet.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tager stilling til den fremtidige håndtering af handicapparkeringspladser.**

Michael nævnte, at i Rosenhøj er antallet af blå handicapskilte steget voldsomt, hvorfor der er udfordringer med parkeringspladser til beboere uden særlige tilladelser.

Erik sagde, at det kun ville gælde de fremtidige udstedelser af tilladelser, men ikke bagudrettet.

Jeannette understregede at det bør være den enkelte afdeling der beslutter hvordan det skal behandles, da forholdene i afdelingerne er meget forskellige.

Eva var enig i at der alene bør gives tilladelser til indregistrerede handicapbiler.

**Bestyrelsen besluttede, at fremtidig fordeling af handicappladser skal besluttes i den enkelte afdeling, men forinden det kan behandles på afdelingsmøderne, skal følgende undersøges:**

**- Kan allerede udstedte tilladelser tilbagetrækkes?**

**- Er der i lokalplanerne et krav om antallet af handicappladser i hver afdeling?**

### **3.2. Godkendelse af udlejningsregler for Lejerbo Hvidovre**

Udlejningschef Helle Jørgensen deltager på mødet, og foretager et udlejningstjek for hele organisationen, med som bilag er udlejningstjek foretaget i 2018.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og foretager eventuel beslutning herom.**

Helle Jørgensen gennemgik de tidligere beslutninger vedr. udlejning i Lejerbo Hvidovre, og bestyrelsen drøftede de forskellige punkter.

Derudover nævnte Helle at i forbindelse med udlejningsaftalen omkring Langkilden, er det ikke præciseret at når man er beboer i bofællesskabet og gerne vil have en anden bolig via den interne liste, hvordan boligerne udlejes. Dette bør præciseres, således at interne beboere fortsat har prioritet foran den eksterne venteliste. Da det er administrationen der fører ventelisterne, bør den interne venteliste håndteres som i alle andre afdelinger, herunder opskrivning på den interne liste mod betaling af et opskrivningsgebyr på kr. 300 årligt.

**Bestyrelsen gennemgik og tilrettede beslutningerne omkring udlejning i Lejerbo Hvidovre, herunder at den interne venteliste for Langkilden håndteres af Lejerbos udlejningsafdeling. Det reviderede udlejningstjek udsendes med referatet.**

### **3.3. Godkendelse af vedtægter for afdeling 748-0 Langkilden**

Afdelingen har behandlet henvendelsen vedr. Langkildens egne vedtægter, og man er forsat uenig i de punkter der er fremsat fra administrationens side. Det drejer sig om følgende tre punkter:

1. "Ingen kan vælges til bestyrelsen før vedkommende har boet 2 år i afdelingen"
2. "Ingen kan sidde i udvalg før vedkommende har boet 1 år i afdelingen"
3. "Hver lejlighed kan kun stille med 1 person i bestyrelsen og udvalg"

Jfr. Tidligere drøftelser i organisationsbestyrelsen er punkt 1 og 3 fortsat ikke i overensstemmelse med Normalvedtægten samt Lejerbo Hvidovres vedtægter, hvorfor disse punkter fortsat ikke er lovlige. Fsva. punkt 2 er dette at betragte som et internt anliggende i afdelingen, da udvalg ikke er beskrevet i Normalvedtægten eller Lejerbo Hvidovres vedtægter.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og foretager eventuel beslutning herom.**

**Bestyrelsen besluttede, at punkt 1 og 3 skal overholdes og være i overensstemmelse med Normalvedtægten samt Lejerbo Hvidovres vedtægter, mens punkt 2 kan være valgfrit da det ikke er beskrevet i Normalvedtægten.**

### **3.4. Samarbejde i Lejerbo Hvidovre**

Der ønskes en overordnet drøftelse af samarbejdet i Lejerbo Hvidovre på tværs af afdelingerne, se bilag til punktet.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og foretager eventuelle beslutninger.**

Der var en længere drøftelse af samarbejdet.

**Bestyrelsen besluttede, at der skal arbejdes videre med samarbejdet i Hvidovre, herunder hvordan organisationen ser sig selv i fremtiden.**

### 3.5. Godkendelse af udpegning til Almenboligudvalget i Hvidovre

Hvidovre Kommune beder om udpegning til Almenboligudvalget i Hvidovre. Udpegningen er gældende for en 4-årig periode, se bilag til punktet.

**Det indstilles, at bestyrelsen udpeger en person til udvalget.**

**Bestyrelsen udpegede Eva Clasen-Nyqvist som medlem til Almenboligudvalget i Hvidovre.**

### 3.6. Godkendelse af sikkerhedsdøre i afdeling 002-0

Der er i afdeling 002-0 vedtaget kollektiv råderet på sikkerhedsdøre, med en lånoptagelse og pantsætning på tkr. 1.487 samt tilhørende huslejestigning.

**Bestyrelsen besluttede at, godkende den kollektive råderet, herunder lånoptagelse, pantsætning samt huslejestigning.**

## 4. Orienteringspunkter

### 4.1. Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer

Intet at berette.

### 4.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Erik Gemmer

Erik berettede at der kun havde været afholdt et møde siden sidst, nemlig den 25. januar 2022. På mødet blev det besluttet, at medarbejderrepræsentanten fra administrationen fremover kan vælges blandt alle medarbejdere uagtet medlemskab af en faglig organisation.

Der er modtaget en opsigelse fra Lejerbo Rødovre til udgangen af 2022, der er ikke givet en begrundelse, den er efter hovedbestyrelsesmødet modtaget.

På mødet blev der givet en status på Lejerbos engagement med Østjysk bolig.

Der er ansat nye forretningsførere fra 1. marts 2022 i Holstebro er det Bendix Jensen, som har været ansat i den finansielle sektor samt direktør i Nordjylland Boligselskab. I Kolding er Lars Due Juhre ansat, som har erfaring fra uddannelsessektoren og har erfaring som bygherre.

Der blev orienteret om revisionsprotokollat, hvor der er en beløbsgrænse på kr. 15.000 for varmemestre, som man er ved at kigge på. Samtidig blev der orienteret om det foreløbige regnskab samt refinansiering med 3-årigt rentetilpasningslån af domicilet med tillægsbelåning. Der kigges på mulighederne for at investere i grønne obligationer.

Årsmagasinet bliver igen i år digitalt, men også trykt i et lille oplag.

Lønforhold blev afklaret og AlmenIndkøb er i gang med at genudbyde de mere end 300 aftaler.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 4.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

#### 4.3.1. Bemanding i forvaltningen og driften

Pr. 14. februar er Nina Jagt ansat som sekretær til forvaltning Storkøbenhavn. Nina skal delvist overtage Jeannes stilling, da Jeanne udnævnes til forvaltningskonsulent. Den nye sekretærstilling skal være med til at sikre en mere ensformig standard og kvalitet i forhold til indkaldelser, dagsordener samt før og efterbehandling af organisations- og repræsentantskabsmøder. Nina kommer med mange års erfaring fra andre sekretærjobs, og vi håber at i alle vil tage rigtig godt imod Nina.



I driften er vi gået i gang med at få et overblik over kompetencer, for at målrette efteruddannelse og workshops med vores ejendomsfunktionærer. Der er ikke ens billede i forvaltningens afdelinger, hvorfor der vil blive tale om målrettede indsatser, der hvor behovene ikke matches i dag.

#### 4.3.2. Forbrugsopgørelser på Mit Lejerbo

Fremover sendes forbrugsopgørelser direkte til alle beboere via mail, og vil samtidig være tilgængelige via Mit Lejerbo på [www.lejerbo.dk](http://www.lejerbo.dk)

Da vi ikke har mail på alle beboere, vil der stadig komme papiropgørelser, som skal omdeles. Det vil dog gradvist blive færre, efterhånden som vi får mailadresser på flere og flere beboere.

Desuden sendes opgørelserne kun på mail til de beboere, der har en aktiv profil på [www.lejerbo.dk](http://www.lejerbo.dk). Det er altså ikke nok, at vi har beboerens mailadresse, de skal også aktivt have brugt mailen på Mit Lejerbo, fx ved opskrivning på ventelisten.

#### 4.3.3. Orientering vedr. fjernvarme

Den 1. marts 2022 havde det af organisationen nedsatte udvalg og administrationen et møde med EBO consult, hvor de fremlagde en ny løsning som var mere passende, ejendommene taget i betragtning, med en noget lavere etableringsomkostning sammenlignet med deres tidligere præsenterede model. Prisen for modellen havde de dog kun i overslagsform og ikke som et endeligt tilbud på nuværende tidspunkt.

På trods heraf, så vil administrationen forsøge at lave en sammenligning på pris og kunnen af de to systemer som er i spil, NeoGrid's og EBO consult's, hvor ud fra udvalget kan træffe endelig beslutning om indstilling til organisationsbestyrelsen som endelige beslutningstager. Dette forventes gjort på næste møde mellem udvalget og administrationen medio marts 2022.

#### 4.3.4. Orientering Clever

Clever har lanceret en ny mulighed kaldet Almen FRI, som kort sagt går ud på, at de kvit og frit etablerer el-ladestander med egen tavle og hovedmåler, uden eksklusivret og boligorganisationen kan selv fastsætte hvilke parkeringsregler der skal gøre sig gældende, uden begrænsninger.

Som udgangspunkt henvender aftalen sig til afdelinger med 150+ boliger, de har dog givet udtryk for, at det vil være muligt at få nogle af de afdelinger med færre bolig med også.

På nuværende tidspunkt er vi i administrationen ved at få gennemgået kontraktgrundlaget som Clever ligger til grund for disse aftaler.

#### 4.3.5. Orientering vedr. afdeling 002-0 brandsikkerhed fra Lejerbo BYG

Brandforhold i afdelingen bliver analyseret grundigt for at sikre, dels at problemer udbedres, men også for at alle aktiviteter medfører den nødvendige løsning.

Byggeriet af 3. sal fra starten af 1990'erne og senere byggeskadeudbedringer af en række forhold frem til 2005/2007 er ved analysen fundet uensartede. Det medfører et større behov for grundig analyse.

Der er fra brandrådgiver anbefalet opsætning af røgmeldere i afdelingen. Dette for at skabe tryghed, men også tilvejebringe tid til en nødvendig grundighed i analysearbejdet.

Anbefalingen omfatter 1 røgmelder i hver bolig på 2-3. sal samt 3 enheder i hver opgang. Sammen med byggeudvalg v/Erik Gemmer og Søren Rosenlund, Hvidovre Kommune, Rådgiver og Lejerbo's Bygge & Udviklingsafdeling arbejdes der på at skabe et grundlag, for udbedring af fundne fejl i brandsikringen.

Der er en igangsat prøvebolig Høvedstensvej 6, 2 tv. for udbedring af problemer på 2. sal. Fra medio marts '22 igangsættes analyse af fraflyttet lejlighed Høvedstensvej 18, 3 th, som prøvebolig for en 3. sals lejlighed.

Begge prøveboliger skal danne grundlag for udførelse og godkendelse af de metoder som anvendes. Grundlaget skal kunne myndighedsgodkendes eller brandrådgiver skal kunne attestere arbejdet.

Hvidovre Kommune ønsker at sagen skal ansøges som byggesag.

Drøftelser med Hvidovre Kommune skal afdække hvordan sagen håndteres. En nyoprettet byggesag skal attesteres af en brandrådgiver og da byggesagen oprindeligt blev gennemført, blev den håndteret med kommunal sagsbehandling også af brandforhold.

En samlet tidsplan vil være influeret af sagsbehandlingstiden og det nødvendige analysearbejde for et godt grundlag. Desuden påvirkes sagen også hvis boliger en række steder skal genhuses og selvfølgelig sagens samlede kompleksitet.

Lige nu er alle bolde i luften, men skal samles til et projekt, med en tidsplan, økonomi, konsekvenser og information til alle interessenter (organisation, afdeling, beboere, kommune etc.).

#### **4.3.6. Orientering om afholdt styringsdialogmøde 2020 og 2021**

Der har været afholdt styringsdialogmøde med Hvidovre Kommune den 28. februar 2022, med deltagelse af næstformand Eva Clasen-Nyqvist samt Jeannette M. Larsen. Mødet omhandlede både 2020 og 2021, da der ikke pga. corona har været afholdt møde de seneste år. Der var generel tilfredshed fra kommunens side, og generelt meget få klagesager fra vores afdelinger i forhold til organisationens antal boliger.

#### **4.3.7. Orientering om ny formand i afdeling 020-0 Strandbyparken**

På ekstraordinært afdelingsmøde den 28. februar 2022 i afdeling 020-0 Strandbyparken er der valgt ny formand, det er nu Jesper Backhausen der er formand i afdelingen.

#### **4.3.8. Orientering om urafstemning i afdeling 044-0**

Administrationen har fået en henvendelse fra formanden i afdeling 044-0 Sønderkærgården vedr. afviklingen af en urafstemning i afdelingen i efteråret 2021.

Formanden giver udtryk for at selve urafstemningssedlen var lang tid undervejs, samt at der var fejl i det endelige udkast.

Formanden spurgte i den forbindelse ind til Lejerbos ydelsesbeskrivelse samt afdelingens budget for denne form for assistance. Administrationen har svaret formanden, at assistance til udarbejdelse af indkaldelser samt urafstemninger er indeholdt i det almindelige administrationshonorar.

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

**Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.**

## **5. Eventuelt**

Jeannette orienterede kort om projekt Rosenhøj, hvor der havde været det yderst konstruktivt møde mellem administrationen og kommunens jurist. Der er nogle problemstillinger som skal undersøges nærmere og løses, men den største ser ud til at være løst, da Hvidovre Kommune har fået overdraget tilbagekøbsklausulen fra Københavns Kommune. Således skal der alene forhandles med Hvidovre Kommune omkring de økonomiske bindinger i projektet, hvilket ses som en væsentlig faktor for at projektet er realiserbart.

Erik fortalte at der til kurset den 23. marts, er 47 tilmeldte eneste afdeling der ikke har tilmeldt sig til kurset, er afdeling 049-0 og afdeling 272-0 kunne desværre ikke deltage. Det er et rekordstort antal tilmeldte, hvilket er meget glædeligt.

Eva spurgte om afdeling 002-0 skulle have etableret varmemålere, men Erik kunne fortælle at der fortsat er en dispensation fra Hvidovre Kommune.

Mødet hævet.

11/03 2022



Formand, Erik Gemmer