

**Deltagere:** Formand Erik Gemmer, næstformand Eva Clasen-Nyqvist, bestyrelsesmedlemmer Gunnar Bernhard Sørensen, Søren Rosenlund, Michael Madsen og Hanne Hansen, samt suppleanter Bettina Aline Clasen-Nyqvist og Stefan Sørensen.  
Fra administrationen: Jeanne Schmøde (ref.)

**Afbud:** Bestyrelsesmedlemmer Thomas Kallehauge.

## REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE TORSDAG DEN 12. JANUAR 2023

### Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst Erik bød velkommen.....	885
2.	Valg af dirigent Gunnar blev enstemmigt valgt. ....	885
3.	Beslutningspunkter.....	885
3.1.	Godkendelse af dynamisk varmemåling .....	885
3.2.	Godkendelse af Almen Indkøb udbud 2022/23.....	886
3.3.	Godkendelse af bolig til borgere med akut behov og lav betaleevne .....	888
3.4.	Godkendelse af ændring af aconto varme .....	888
3.5.	Godkendelse skimmelreovering - afd. 083-0 Dryadevej.....	889
4.	Orienteringspunkter.....	889
4.1.	Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer .....	889
4.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen.....	890
4.3.	Orientering fra administrationen v/Jeanne Schmøde.....	890
4.4.	Orientering om juridiske forhold (lukket punkt) .....	890
5.	Eventuelt .....	890

### 1. Velkomst

Erik bød velkommen.

### 2. Valg af dirigent

Gunnar blev enstemmigt valgt.

### 3. Beslutningspunkter

#### 3.1. Godkendelse af dynamisk varmemåling

Lejerbo Hvidovre har dispensation fra lovkrav om individuel varmemåling. Dispensationen er gældende frem til 7. juli 2023.

Dispensationen er givet på baggrund af Lejerbo Hvidovres ønske om at være med til at udføre varmemåling/varmeregnskab på baggrund af metoden "Dynamisk Varmemåling". Forsøg og test er udført af andre boligselskaber. Lejerbo Hvidovre nåede dog ikke at komme med og blive en del af forsøgene.

På baggrund af de erfaringer, man har høstet i projekterne, er man i BL blevet enige om ikke at gå videre med metoden "Dynamisk Varmemåling". Om man vil indarbejde principperne for dynamisk varmemåling i en ny metode, der på sigt kan anbefales, er for nærværende usikkert. De boligafdelinger, der har fået udført metoden "Dynamisk Varmemåling" som forsøg, er nu udfordrede, idet det firma, der har stået for projekterne, IC Meter, i mellemtiden er gået konkurs.

Etablering af varmemålere estimeres at koste mellem 3-4.000 kr. pr. lejemål afhængig af, hvor mange målere der kræves.

På denne baggrund indstiller administrationen, at man tager en dialog med Hvidovre Kommune om forlængelse af dispensationen.

Specifikt for afdeling 002-0 Sønderkærgården afsøges muligheden for at medtage det i helhedsplanen.

Det vil være afhængigt af, om der opnås en forlængelse af dispensationen, eller om påbuddet skal effektueres ved installation af varmemålere i alle lejemål.

### **Bestyrelsen bedes drøfte og tage eventuel beslutning om videre proces.**

Punktet blev drøftet og bestyrelsen fandt det ikke hensigtsmæssigt og fordyrende for beboerne at gå over til individuel varmemåling.

Det blev fremhævet, at Bredalsparken under Hvidovre Almennyttige Boligselskab har opnået at få dispensationen forlænget.

Jeanne gjorde opmærksom på, at der ikke kan forventes en forlængelse, og at påbuddet træder i kraft igen, når dispensationen udløber.

**Bestyrelsen drøftede punktet og besluttede, at administrationen skal søge om forlængelse af dispensationen, og kan denne ikke opnås, skal punktet tages op på bestyrelsesmødet i maj 2023.**

### **3.2. Godkendelse af Almen Indkøb udbud 2022/23**

Som bekendt kørte der i foråret 2022 et samlet udbud på fraflytningsydelserne i Lejerbo. Det har betydet, at flere organisationer har fået lavere priser på deres udgifter i forbindelse med fraflytninger, og andre har formået at holde udgifterne i ro trods verdenssituationen, som den har set ud i år.

I effektiviseringsdagsordenen sætter man fokus på fælles indkøb, og ved de årlige tilsyn med kommunerne vil dette område være genstand for opmærksomhed.

Almen Indkøb kan bidrage til at effektivisere indkøb for den enkelte organisation, fordi vi i kraft af de landsdækkende/regionale aftaler kan skabe en volumen, der – alt andet lige - giver mulighed for de bedste priser.

I løbet af vinteren 2022/23 vil der igen blive foretaget 10 nye udbud på tværs af hele Lejerbo, hvor det vil være muligt for de enkelte boligorganisationer at deltage.

Det drejer sig om:

- Skadedyrsbekæmpelse
- Elevatorservice
- El- og vvs-artikler

- El og gas
- Køkkener
- Ventilation
- Tømrerydelser
- VVS-ydelser
- Elektrikerydelser

Man skal huske, at vi har Almen Indkøb, fordi

- 1) vi har pligt til at konkurrenceudsætte vores indkøb for at være lovlige i udbudsretlig henseende og
- 2) for at få gunstige priser til glæde for alle.

I den sammenhæng er vi helt opmærksomme på, at kvaliteten og samarbejdet med leverandørerne også skal spille.

Hvis I ikke ønsker at bruge Almen Indkøb, kan det blive meget dyrt for jer at overholde reglerne om konkurrenceudsættelse, især i de større organisationer, hvor konkurrenceudsættelsen skal ske via EU-udbud. Fra administrationens side anbefaler vi derfor, at I deltager i de landsdækkende/regionale udbud via Almen Indkøb.

I skal inden den 8. marts 2023 tage stilling til, om I ønsker at deltage i ovennævnte udbud. Hvis I ikke ønsker at deltage, skal I beslutte, hvorledes konkurrenceudsættelsen af ydelserne da vil blive løftet i organisationen.

### **Det indstilles, at bestyrelsen tager beslutning om evt. deltagelse i udbud via Almen Indkøb.**

Jeanne informerede om, at organisationen de sidste mange år har været en del af aftalen om *skadedyrsbekæmpelse og elevatorer*, og at det har fungeret rigtig godt.

Til de yderligere punkter blev det bemærket, at der på *el- og VVS-artikler* i Almen Indkøb er en velfungerende aftale med Solar, og at aftalen på *el og gas* kun drejer sig om forbrug på fællesarealer.

Hvad angår *køkkener*, er der i Almen Indkøb en aftale med Designa.

*Ventilationer* vil blive mere og mere aktuelt, da de etableres ved renoveringer, og det er en nicheopgave, så det er en fordel med fælles aftale.

Ved *tømrer-, VVS- og elektriker-ydelser* er fordelene, at benytter man Almen Indkøb skal den enkelte afdelingen ikke sende i udbud, da det allerede er gjort.

Punktet blev drøftet, og der var en generel holdning til, at prisen ikke altid er det vigtigste, men at samarbejdet med en lokal håndværker, som kender den enkelte afdeling, er vigtigere.

Der var blev spurgt ind til referencer, og Gunnar fortalte, at Lejerbo Frederiksberg benytter Almen Indkøb ved fraflytninger, og de har sparet penge.

Arne fortalte om hans erfaring med Almen Indkøb.

Fordelen ved Almen Indkøb var ikke åbenlys for bestyrelsen, og for nu var der ikke et ønske om at benytte Almen Indkøb, men bestyrelsen ønskede flere referencer.

**Punktet blev drøftet og bestyrelsen ønsker fortsat at benytte sig af Almen Indkøb på punkterne Skadedyrsbekæmpelse og Elevatorservice.  
Bestyrelsen ønsker referencer til brug for beslutning om benyttelse af andre ydelser.**

### 3.3. Godkendelse af bolig til borgere med akut behov og lav betaleevne

Hvidovre kommune har mulighed for at yde tilskud til midlertidig nedsættelse af huslejen i 12 almene familieboliger i hele kommunen.

Tilskuddet kan gives til familieboliger, som har en husleje mellem 4.500 kr. og 5.000 kr. om måned, er anvist efter almenboliglovens § 59 stk. 1. og 2. og borgere, som vurderes at have et akut behov og lav betaleevne.

Tilskuddet ydes fuldt ud i 4 år, hvorefter det aftrappes med lige store dele over 5 år.

**Bilag** er brev af 22. december 2022 fra Hvidovre kommune.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og tager stilling til, om man ønsker at stille bolig(er) til rådighed, såfremt det skulle blive relevant.**

**Bestyrelsen drøftede punktet og besluttede *ikke* at stille bolig(er) til rådighed.**

### 3.4. Godkendelse af ændring af aconto varme

Afdeling 002-0 Sønderkærgården ønsker at justere beløbet for aconto varme op med 8 %. Ønsket kommer efter, at Hvidovre Fjernvarme har varslet en prisstigning på 8 % pr. 1. februar 2023, og justeres acontobeløbet sideløbende med prisstigningen vil beboerne ikke få en stor efterregning.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter afdeling 002-0's ønske og derudover tager stilling til, om aconto varme også skal stige i organisationens øvrige afdelinger.**

Punktet blev drøftet, og bestyrelsen bad om at få lovhjemmel ført til referat.

Der var en bekymring for, at beboere, som har været forudseende og allerede har hævet deres aconto varme så vil få sat aconto yderligere op.

*Lovhjemmel ført til referat:*

*Leje af almene boliger § 55. Udlejeren kan med 6 ugers varsel til en betalingstermin forlange, at lejerens skal betale acontobidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens forbrugsudgifter, jf. § 52, stk. 2, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen. Udlejeren kan med samme varsel forlange forhøjelse af løbende acontobidrag.*

*Altså leverer boligorganisationen varme, varmt vand, el og køling har den ret til at opkræve et acontobidrag, der skal dække lejerens andel af ejendommens udgifter til forbrug. Acontobidraget fastsættes som udgangspunkt af boligorganisationen og kan forhøjes med 6 ugers varsel.*

**Bestyrelsen godkendte afdeling 002-0 Sønderkærgårdens ønske om at forhøje aconto varme for alle beboere i afdelingen, men har den enkelte beboer allerede hævet deres aconto varme, skal det være muligt at få det ændret ved henvendelse til Lejerbo.**

### 3.5. Godkendelse skimmelreivering - afd. 083-0 Dryadevej

Afdelingen afholder ekstraordinært afdelingsmøde den 10. januar 2023, altså efter fremsendelse af nærværende, men før afholdelse af organisationsbestyrelsesmødet.

På afdelingsmødet deltager udover repræsentanter fra Lejerbo en repræsentant fra DTI og entreprenøren, som skal varetage projektet.

Afdelingsmødet forelægges anlægsbudget for skimmelreivering til godkendelse. Derudover forelægges de udgiftsfordelingen, jf. organisationens beslutning af 16. november 2022 om tilskud til afhjælpning af årsagen samt en genhusningsplan.

Der pågår løbende dialog med Hvidovre Kommune om projekt og genhusningsplan mm.

**Det indstilles at tage afdelingsmødets beslutning til efterretning og, såfremt anlægsbudget, udgiftsfordeling og genhusningsplan forkastes på afdelingsmødet, tage beslutning om videre forløb.**

Bestyrelsen blev informeret om, at det ekstra ordinære afdelingsmøde ikke var blevet gennemført pga. fejl i indkaldelse. Der var dog blevet gennemført et informationsmøde med beboer, Lejerbo, DTI og entreprenøren.

Afdelingsbestyrelsen og beboerne tilkendegav, at de ikke vil godkende et anlægsbudget, hvor de pålægges en huslejestigning på ca. 17 %, og at de mener organisationen skal påtage sig en større udgift, om ikke hele udgiften.

Administrationen er i løbende kontakt med Hvidovre kommune, og kommunen har givet udtryk for, at de finder genhusningsplanen hensigtsmæssig, og genhusningsplanen bør tiltrædes over en kortere periode end 15 måneder. Administrationen har derfor bedt kommunen stille afdeling 184-0 til rådighed. Svar herpå afventes.

Bestyrelsen blev desuden informeret om, at DTI og entreprenøren havde revurderet projektet og vurderet, at når der etableres en ny membran i alle boliger, er det ikke længere nødvendigt at forlænge stikdræn og fore kloakker. Konsekvensen er, at der udarbejdes et nyt anlægsbudget til afdelingsmødets godkendelse. Notat fremsendes med referatet.

**Bestyrelsen drøftede punktet og besluttede at fastholde deres beslutning af 16.11.2022 om tilskud fra dispositionsfonden på ca. 7.881.000,00 kr.**

**Bestyrelsen besluttede, at pga. sagens presserende karakter, skal afdelingen have gennemført et ekstraordinært afdelingsmøde senest den 15. februar 2023.**

**Bestyrelsen besluttede at nedstemmes anlægsbudgettet, vil bestyrelsen benytte sig af Call-in bestemmelsen LAB § 37, stk. 4, note 160, med henblik på at igangsætte skimmelreivering.**

## 4. Orienteringspunkter

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

Erik mindede om, at der den 17-18. marts kursus for organisationsbestyrelsen, og ønsker man at deltage, skal man huske at tilmelde sig. Det koster ca. 3.500 kr. pr. person.

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

#### 4.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen

Der var intet nyt at berette.

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

#### 4.3. Orientering fra administrationen v/Jeanne Schmøde

Mødedatoer i 2023:

12. januar kl. 17.00

7. marts kl. 16.00 – Værdiseminar

30. marts kl. 14.00 – Afdelingsbestyrelsernes dag

12. april kl. 17.00

21. maj tidspunkt ikke aftalt endnu – Århus **fra kl. 16.00-18.30**

23. august kl. 17.00 – **flyttes 30. august**

21. – 23. september – Formandstur

5. oktober kl. 17.00

20. november kl. 17.00 – Regnskabsmøde

29. november kl. 17.00 – Repræsentantskabsmøde

**Bestyrelsen flyttede mødet den 23. august til 30. august, og Erik informerede, at mødet i Århus den 21. maj er fra 16.00 til 18.30.**

Trods inflation og stigende el og varmepriser, har der været færre udsættelser pga. restancer:

Region	udsat restance - før fogeden 2019	fraflytter huslejerestance med fogeden 2019	udsat restance - før fogeden 2020	fraflytter huslejerestance med fogeden 2020	udsat restance - før fogeden 2021	fraflytter huslejerestance med fogeden 2021	udsat restance - før fogeden 2022	fraflytter huslejerestance med fogeden 2022
Hovedstaden	8	11	3	14	6	11	3	7

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 4.4. Orientering om juridiske forhold (lukket punkt)

Punktet blev drøftet på mødet.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 5. Eventuelt

Afdelingen 272-0 har rettet henvendelse og bedt om tilskud på 4.000 kr. til en computer.

Det blev bemærket, at afdelingen som den eneste afdeling i Lejerbo Hvidovre, har gasfyr og at afdelingen ikke har afsat på konto 119.

Bestyrelsen havde stor sympati for afdelingens ekstraordinære situation, men trods det forholdsvise lille beløb vil bestyrelsen afvente en beslutningen.

En beslutning vil blive taget efter organisationens værdiseminar den 7. marts 2023, hvor organisationen generelt vil tage stilling til principper om engangsbeløb.

Underskrift via Penneo  
Formand Erik Gemmer

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Erik Gemmer

### Underskriver

På vegne af: Lejerbo Frederiksberg 147

Serienummer: 89c86921-993f-428b-b6ca-94c8a1026b86

IP: 91.101.xxx.xxx

2023-02-09 13:37:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: DMKPY-YPZSM-7TQCI-C47TE-8W6AG-H0006

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>