

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Hvidovre, torsdag den 23. marts 2017 i selskabslokalerne, Arnold Nielsens Boulevard, 2650 Hvidovre**Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne: Erik Gemmer (ref.). Eva Clasen-Nyqvist, Eva Olsen, Søren Rosenlund, Michael Madsen og Hanne Hansen samt suppleanterne Ole Hansen og Mariane Skytte.
Fra administrationen deltog driftschef Steen Jensen.

Afbud: Gunnar Sørensen

Dagsorden:

1. Velkomst

Beslutningspunkter

2. Valg af mødeleder
3. Godkendelse af referat fra 5. januar 2017
4. Ansøgning om trækningsret til sikkerhedsdøre, afdeling 49-0
5. Ansøgning om støtte til nye vinduer, afdeling 133-0
6. Godkendelse af ramme for køkken/bad via kollektiv råderet, afdeling 49-0
7. Fællesmøde med afdelingsbestyrelserne (pris/niveau)
8. Anmeldelse til kommunen om mistanke om socialt bedrageri
9. Lejerbo Landsrepræsentantskabsmøde i Århus
10. Fakta-bygningen, afdeling 44-0

Orienteringspunkter

11. Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer
 - *Dialogmøde med kommunen*
 - *Måling af varmeforbrug*
12. Orientering fra administrationen v/ Steen Jensen
 - a. *Status omkring udmelding af inspektørordningen, afdeling 20-0*
 - b. *Status på bygge-/reoveringssager hhv. 1 års gennemgang*
 - c. *Resultat af MUS-samtaler*
 - d. *Fremlægelse af vedligeholdelsesplaner*
13. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen
14. Eventuelt

1. Velkomst

Formanden bød velkommen.

Beslutningspunkter**2. Valg af mødeleder**

Michael Madsen blev valgt.

3. Godkendelse af referat fra 5. januar 2017

Bestyrelse godkendte referatet af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 5. januar 2017 med en enkelt ændring på side 609 under punkt 8, hvor årstallet skal være 2017.

4. Ansøgning om trækningsret til sikkerhedsdøre, afdeling 49-0

Bestyrelsen skulle beslutte, om man delvist kunne imødekomme afdeling 49-0s ansøgning om

brug af trækingsretsmidler til montering af sikkerhedsdøre i afdelingen. Der ansøges om kr. 2.189.000,-, hvilket svarer til 66 % af entreprisesummen, imidlertid kan der maksimalt trækkes 5 år frem i tiden, hvorfor der her kan trækkes 800.000 kr.. Dette blev besluttet med baggrund i, at afdelingen i dag forlods har trukket 1.055.308 kr.

5. **Ansøgning om støtte til nye vinduer, afdeling 133-0**

Afdeling 133-0 har ansøgt organisationen om støtte i forbindelse med udskiftning af afdelingens vinduer. Der er på afdelingsmødet den 16.02.16 godkendt byggeomkostninger til vinduesudskiftning på kr. 18 083 000,-. De samlede omkostninger efter licitationen ligger på kr. 23 152 000,-, hvilket er en stigning på 28 % på anlægsudgiften. Anlægsbudgettet uden tilskud var vedlagt dagsordenen som bilag C.

Organisationen kunne ikke støtte afdelingen, idet der er tale om en bygningsdel, hvor der skal henlægges midler til vedligeholdelse/udskiftning.

Imidlertid kan afdelingen bruge sin trækingsret i Landsbyggefonden (LBF) med et beløb på kr. 2.500.000 modsvarende det, der kan trækkes 5 år frem i tiden. Bestyrelsen besluttede at lade afdelingen gøre dette.

Organisationsbestyrelsen gjorde samtidig opmærksom på, at det i anlægsbudgettet anførte beløb til uforudsete udgifter, ca. 14 % findes alt for højt.

6. **Godkendelse af ramme for køkken/bad via kollektiv råderet, afdeling 49-0**

Afdeling 49-0 har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 21.2.2017 (bilag D til dagsordenen) godkendt forslag nr. 2 vedr. kollektiv råderet køkken og bad. Anlægsbudgettet var vedlagt dagsordenen som bilag E.

Bestyrelsen skulle beslutte, om den kunne godkende låneoptagelse samt huslejekonsekvens.

Organisationsbestyrelsen godkendte den kollektive råderet med de dermed forbundne omkostninger for afdelingen.

7. **Fællesmøde med afdelingsbestyrelserne (pris/niveau)**

Bestyrelsen skulle træffe beslutning om, hvilket prisleje fællesmødet for afdelingsbestyrelserne skal ligge på, samt hvad mødet specifikt skal indeholde/hvilket undervisningsniveau, man skal vælge.

Det blev besluttet at der tages "den store pakke", hvor materiale mv er inkluderet. Der holdes desuden en pause i løbet af mødet, hvor der serveres smørrebrød.

8. **Anmeldelse til kommunen om mistanke om socialt bedrageri**

Som følge af en sag om ulovlig fremleje i afdeling 2-0 skulle bestyrelsen beslutte, om man vil anmelde lejer for eventuelt socialt bedrageri til Hvidovre Kommune.

Der var en længere debat omkring emnet i almindelighed, idet der opleves, at ulovlig fremleje sker oftere, end vi egentlig tror.

Administrationen har ansat en studentermedhjælper som ser på Facebook mv. for at følge og orientere om emnet.

Det blev besluttet at den aktuelle sag, hvor lejer er opsagt pr 15.3.2017 skal sendes til kommunen. Dette skal ske ved administrationen, idet alt materiale er sendt til udlejningen, hvor der bl.a. har været advokat involveret.

9. Lejerbo Landsrepræsentantskabsmøde i Århus

Bestyrelsen skulle træffe beslutning om, hvem der deltager, og hvem der evt. skal sendes som suppleanter til landsrepræsentantskabsmødet. Til orientering har de delegerede møde i organisationen dagen før landsrepræsentantskabsmødet kl 18.

Hvidovre kan stille med 7 repræsentanter. Ole Hansen meldte fra, hvorfor det blev besluttet, at Inge Burmeister overtager dennes plads. Skulle der komme andre afbud, skal en suppleant findes i en af de delegerede i Lejerbo, Hvidovres repræsentantskab.

Det blev samtidig besluttet, at vi på det ordinære repræsentantskabsmøde i Lejerbo, Hvidovre skal have et punkt med på dagsordenen om valg af suppleanter til landsrepræsentantskabsmødet.

10. Fakta-bygningen, afdeling 44-0

Administrationen har modtaget en henvendelse fra Coop Danmark om en mulig ombygning af Arnold Niensens Boulevard 2 eller et salg af ejendommen til Coop. Bestyrelsen skulle træffe beslutning om, hvorvidt man vil acceptere Coops ombygning af Fakta-butikken eller arbejde videre med et salg af hele ejendommen til Coop. I tilfælde af et ønske om salg, skal bestyrelsen tilkendegive, hvis man har specifikke ønsker i forbindelse med salget herunder bl.a. salgspris og evt. fremtidig anvendelse. Vedlagt dagsordenen som bilag F var fakta om ombygning/salg.

Dette førte til en længere drøftelse af, hvordan fremtiden for "små forretninger" i den almene sektor har svært ved at overleve. Der var enighed om, at man i organisationen skal være fremsynet og ikke kun se på her og nu situationen. Bestyrelsen er bekendt med, at Coop har et forretningskoncept som ønskes fremmet. Fakta-butikken fungerer, men opleves også som meget rodet i sin nuværende form.

Der er yderligere 2 lejere/butikker i den omhandlede bygning, som bestyrelsen i afd. 44 finder, benyttes meget af "lokalbeboere". Afdelingsbestyrelsen i afd. 44 er ikke for et salg.

En afstemning blandt de 6 bestyrelsesmedlemmer – som var til stede - viste, at 4 var for, at der blev indledt en nærmere dialog med Coop om salg/overtagelse og 2 var imod.

Eva Clasen-Nyqvist henviste til, at for de 2 øvrige lejere ville der være mulighed for etablering i afd. 133-0 Spurvegården, som ligeledes er i nærområdet.

Orienteringspunkter

11. Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer

Erik orienterede om følgende:

Mødet med de almene boligorganisationer i Hvidovre blev aflyst, idet der kun havde tilmeldt sig 9 deltagerer.

Vi klagede og fik tilsagn om, at vi kunne få et separat møde, imidlertid modtog jeg ikke noget, der skulle op her og nu fra den øvrige organisationsbestyrelse, så de forhold vi vil bringe frem kommer med på det ordinære dialogmøde den 8. maj 2017.

Der har været en henvendelse fra en beboer til kommunen omkring varmemåling. Vi har orienteret kommunen om de tiltag, som er i gang, og hvad planen er fremover. Dette har bevirket, at kommunen har bedt om yderligere materiale, som for tiden behandles af driftschefen med hjælp fra rådgivende firma. Materiale skal **snarest** sendes til kommunen.

Kommunen har spurgt om aftalen i afd. 184-0 kunne forlænges uændret. Dette har jeg bedt administrationen foranledige, den nye aftale er endnu ikke modtaget.

Afd. 20-0: Haveudvalget ved Inge Vogel har skrevet meget omkring etablering af prøvehave. Afdelingen har ikke midler til at "spæde til", så indtil videre er der ikke foretaget yderligere. Har samtidig orienteret Inge Vogel om, at korrespondance skal ske via afdelingens formand/bestyrelse.

Afd. 83-0 har henvendt sig til LBF om "skimmelsvamp". Tilbage meldingen er, at det ikke vedrører den afsluttede sag, men der kan søges igen på normal vis via administrationen (ventetid ikke oplyst, men optimistisk vil det nok være 5 – 7 år).

Opfølgning på bestyrelsesarbejdet i afd. 184-0 er positivt og fungerer.

Hegnet omkring afd. 184-0 skal fjernes i takt med, at renovering af facadeelementer afsluttes. Hegnet kan evt. bruges ved "tagrenovering" af afd. 19-0. Driftschefen undersøger. Hvis ikke skal hegnet sælges bedst muligt. Arne Dimon, lokalinspektør, har haft kontakt til HRH murer, som har vist interesse.

Tak fra Søren Rosenlund for gaven til 60 års fødselsdag.

Forrentningen for 2016 er for Lejerbo, Hvidovre 565.535,47 kr.

Organisationsbestyrelsesmødet den 24. august 2017 skal flyttes, idet der denne og den efterfølgende dag er seminar i FD Hvidovre Fjernvarme, hvor 4 bestyrelsesmedlemmer deltager. Ny dato aftales på næste møde.

Vores serviceteknikerelev har fået en office-pakke, som skal bruges i forbindelse med skolegang.

12. Orientering fra administrationen v/ Steen Jensen

Steen orienterede om:

- a. *Status omkring udmelding af inspektørordningen, afdeling 20-0* – Udmeldingen bliver effektueret pr 1.7.2017, hvilket får en negativ økonomisk konsekvens for afdelingen dels i forhold til lønudgift dels i fordelingsnøglen til fællesudgifter.
- b. *Status på bygge-/renoveringssager hhv. 1 års gennemgang* – Der blev gennemgået bygge og renoveringsarbejder samt orienteret om 1 års gennemgang af afdeling 2-0 altanbyggeri, hvor der efter gentagne henvendelser i forbindelse med fejl- og mangelfhjælpning samt varsling. Nu sker der noget uagtet, at man endnu ikke finder, at det

er optimalt. Bestyrelsen ønsker til næste møde en status for ansvarspådragende (AH). Der ønskes til næste møde en status på, hvordan vi står juridisk/udestående. Der var et ønske om kvartalsvis orientering omkring økonomi og sagsakter.

Afdeling 44-0 har der været oppe omkring Ole Jepsens håndtering. Advokat og Brian er inde over, så det er ok.

Der var en dialog om, hvordan manglende varsling betyder utilfredshed, samt om arbejdet er lavet/ikke lavet. Der skal føres bedre kontrol – evt. kvittering fra beboer om, at et givent arbejde er udført.

- c. *Resultat af MUS-samtaler* – Samtlige MUS-samtaler og arbejdspladsvurderinger (APV) er gennemført. Der blev udleveret en oversigt over de kurser, der er valgt til de enkelte medarbejdere. Der er særlig fokus på hjertestarterkurser. Der blev fremlagt et resultat af trivselsundersøgelse.
- d. *Fremlæggelse af vedligeholdelsesplaner* – Der blev givet en orientering for afvikling af afdelingstjek, hvilket skal sikre bedre vedligeholdelsesplaner/tilstandsrapporter. Omkring vedligeholdelsesplaner og tage vil der blive startet op med fotografering fra drone f. eks. hvert andet år.

13. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Erik Gemmer

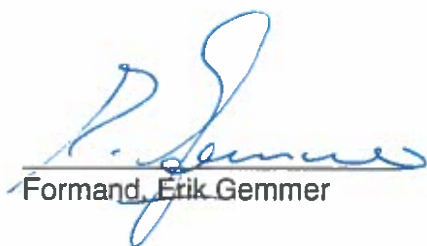
Der blev givet en orientering fra HB-møderne den 25.1.2017 og 28.2.2017.

14. Eventuelt

Ingen bemærkninger

Mødet hævet.

Godkendt den 25 /03 2017



Formand, Erik Gemmer

