

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Erik Gemmer, Gunnar Bernhard Sørensen, Eva Clasen-Nyqvist, Søren Rosenlund, Michael Madsen, Thomas Kallehauge, Hanne Hansen samt suppleant Marianne Skytte. Fra Administrationen deltog Mille Rudez og Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Ole Hansen

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Onsdag den 18. november 2020 kl. 17.00

Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen Lejerbo Hvidovre S167	743
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	743
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab	743
1.3.	Meddelelser fra formanden	743
1.4.	Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse	744
1.5.	Meddelelser fra Administrationen	744
1.6.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/7 2019 til 30/6 2020	744
1.7.	Godkendelse af revisionsprotokollat	745
1.8.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/7 2021 til 30/6 2022	746
1.9.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	746
1.10.	Godkendelse af ansættelse af elev i Lejerbo Hvidovre	746
1.11.	Godkendelse af kommende værdiseminar for Lejerbo Hvidovre	747
1.12.	Godkendelse af kollektiv råderet køkken afd. 047-0	747
1.13.	Godkendelse af erhvervslejemål i afdeling 020-0 Strandbyparken	747
1.14.	Orientering om helhedsplan i afdeling 020-0	748
1.15.	Orientering om udlejningsforhold	748
1.16.	Orientering om udlejning af bofællesskaber	750
1.17.	Orientering om "sager" i organisationen	750
1.18.	Orientering om bestyrelsesforhold i afdeling 049-0 Ege volden I	751
1.19.	Orientering om udlejning af kælderrum i Lejerbo Hvidovre	751
2)	Afdelingerne under Lejerbo Hvidovre S167	751
2.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden	751
2.2.	Godkendelse af budgetter for perioden 1/7 2021 til 30/6 2022	757
2.3.	Orientering om ændring af normalvedtægter	758
2.4.	Orientering om driften i afdeling 002-0 Sønderkærgård	760
2.5.	Orientering om driften i afdeling 020-0 Strandbyparken	760
2.6.	Orientering om driften i afdeling 044-0 Sønderkærgård	760
2.7.	Orientering om driften i afdeling 047-0 Bag Rådhuset	761
2.8.	Orientering om driften i afdeling 049-0 Ege volden I	761
2.9.	Orientering om driften i afdeling 052 Hovedstensparken	761
2.10.	Orientering om driften i afdeling 082-0 Rosenhøj	761
2.11.	Orientering om driften i afdeling 083-0 Dryadevej	762
2.12.	Orientering om driften i afdeling 133-0 Spurvegården	762
2.13.	Orientering om driften i afdeling 184-0 Ege volden II	762
2.14.	Orientering om driften i afdeling 272-0 Hvidovre gård	762
2.15.	Orientering om driften i afdeling 290-0 Hvidovrevej	762
2.16.	Orientering om driften i afdeling 636-0 Torndalshave	762
2.17.	Orientering om driften i afdeling 654-0 Holmlundsvej	763
2.18.	Orientering om driften i afdeling 748-0 Langkilden	763
3)	Eventuelt	763

1) Organisationen Lejerbo Hvidovre S167

1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 18. november 2019 bestod bestyrelsen for Lejerbo Hvidovre og de tilknyttede afdelinger af følgende medlemmer:

Erik Gemmer	Formand	Valgt af repræsentantskabet til 2020
Eva Clasen-Nyqvist	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet til 2021
Gunnar Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Hovedbestyrelsen
Søren Rosenlund	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet til 2020
Michael Madsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet til 2020
Thomas Kallehauge	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet til 2021
Hanne Hansen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet til 2021
Ole Hansen	Suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2020
Mariane Skytte	Suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2020

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

1.2. Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab

Lejerbo Hvidovre har ret til at udpege 7 medlemmer af landsrepræsentantskabet i administrationsorganisationen Lejerbo. Som medlemmer af Lejerbos Hovedbestyrelse er Erik Gemmer, Søren Rosenlund og Gunnar Sørensen fødte medlemmer af repræsentantskabet. På organisationsbestyrelsesmødet den 18. november 2019 udpegedes *Eva Clasen-Nyquist, Eva Olsen, Hanne Hansen, Michael Madsen, Thomas Kallehauge, Ole Hansen og Mariane Skytte* som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

Bestyrelsen udpeger først de 7 medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab inden næste Landsrepræsentantskabsmøde kan afholdes.

1.3. Meddelelser fra formanden

Referatet fra sidste organisationsbestyrelsesmøde den 1. oktober 2020 er godkendt, da der ingen indvendinger har været.

Det fælleskursus som blev afholdt den 7. oktober 2020, havde desværre en del afbud grundet corona, men der var dog 30 deltagere. Det var et godt kursus, desværre deltog den nye afdelingsbestyrelsen fra afdeling 049-0 ikke.

Den planlagte tryghedsvandring blev desværre udsat grundet forsamlingsforbuddet.

Hovedbestyrelsesmødet den 13. november 2020 blev aflyst, og Landsrepræsentantskabsmødet blev udsat. Ny dato sættes i december på næste hovedbestyrelsesmøde.

Der skal afholdes styringsdialogmøde via skype den 19.11.2020.

En del afdelinger har ikke afholdt de ordinære afdelingsmøder, men det forventes at de kan afholdes inden udgangen af februar 2021.

Repræsentantskabsmødet i november 2020 blev udskudt og ny dato bliver 25.3.2021 kl. 17.00.

Næste organisationsbestyrelsesmøde blev aftalt til den 28.01.2021 kl. 17.00.

Hovedbestyrelsen har på seneste møde, behandlet krænkende adfærd overfor

ejendomsfunktionærer og administrativt ansatte og udarbejdet en anbefaling. Denne udsendes til

alle afdelingsbestyrelser, med henstilling til at den efterleves efter beslutning fra organisationsbestyrelsen i Lejerbo Hvidovre.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.4. Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse

Gunnar nævnte, at der ikke har været afholdt hovedbestyrelsesmøde siden sidste organisationsbestyrelsesmøde, da hovedbestyrelsesmødet forud for Landsrepræsentantskabsmødet blev aflyst grundet corona. Udskydelsen af Landsrepræsentantskabsmødet blev modtaget med tilfredshed hos beboerdemokraterne. Der er endnu ikke fastsat en ny dato for Landsrepræsentantskabsmødet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.5. Meddelelser fra Administrationen

Bemandingen i forvaltningen

Den 15. oktober stoppede en af vores fire driftschefer, hvilket har givet anledning til at se på sammensætningen af personalet i forvaltningen. Ansættelsesprocessen er igangsat for ansættelse af to nye driftschefer, og det forventes at vi er på fuld bemanding igen pr. 1. januar 2021. Der vil fremover være én person dedikeret til udvikling i hele Lejerbo, med fokus på udvikling af driften digitalt og på anden vis, med fast base i forvaltning Storkøbenhavn, men også med reference til direktionen. De fire driftschefers arbejdsområder, vil fremover blive mere specialiserede på projekter og personale, og de vil samarbejde med den udviklingsdedikerede medarbejder på projekter målrettet driften.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.6. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/7 2019 til 30/6 2020

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra afdelingerne 083-0, Dryadevej, 272-0, Hvidovregård, 290-0, Hvidovrevej, 654-0 Holmelundsvej, 748-0 Langkilden, 636-0 Torndalshave, som har afholdt deres ordinære afdelingsmøder. Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afdeling 019-0, Institutionen Sognegården, afdeling 180-0, Immerkær, afdeling 190-0, Børnehaven Myretuen, afdeling, afdeling, 002-0 Sønderkærgården, afdeling 047-0, Bag Rådhuset, afdeling 049-0, Egevolden, afdeling 052-0, Høvedstensparken, afdeling 082-0, Rosenhøj, afdeling 0133-0, Spurvegården, afdeling 184-0, Egevolden II, hvor der ikke afholdes afdelingsmøder grundet corona. Afdeling 044-0, Sønderkærgården samt afdeling 020-, Strandbyparken har udsat deres afdelingsmøde.

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 trækingsret. Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer. Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med tkr. 39.814, hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på tkr. 22.854 og udgifter til forretningsførelse på tkr. 11.580.

Årets resultat er et overskud på tkr. 368, der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på tkr. 6.261.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på tkr.87.357 og der er disponeret tkr. 4.579 som tilskud til afdelingerne.

Organisationens trækningsret i Landsbyggefonden udgør tkr. 46.172, hvoraf tkr. 32.423 er disponeret til:

Afd. 002-0 Sønderkærgården	Stigstreng	4.000.000
Afd. 044-0 Sønderkærgården	Kældervinduer	4.000.000
Afd. 044-0 Sønderkærgården	Facader	19.670.000
Afd. 047-0 Bag Rådhuset	Stigstreng og tag	3.700.000
Afd. 082-0 Rosenhøj	Badeværelser	433.355
Afd. 020-0 Strandbyparken	Helhedsplan	620.000

Bestyrelsen godkendte regnskabet for perioden 1/7 2019 til 30/6 2020.

1.7. Godkendelse af revisionsprotokollat

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold.

Revisor har på side 285 og 286 fremhævet forhold i følgende afdelinger:

På side 21 i årsberetningen har administrationen kommenteret på revisionens fremhævede forhold til afdelingerne. Disse vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

Afdeling 002-0, Sønderkærgården

"Vi gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2022/2023 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. I langtidsbudgettet er der budgetteret med fremskaffelse af ekstern finansiering. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold."

Afdeling 044-0, Sønderkærgården

"Vi henleder opmærksomheden på konto 116 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Driftspåvirkningen udgør 2.314.660 kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold."

Afdeling 049-0, Egevolden I

"Vi gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2022/2023 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. I langtidsbudgettet er der budgetteret med fremskaffelse af ekstern finansiering. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold."

Afdeling 082-0, Rosenhøj

"Vi gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2022/2023 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. I langtidsbudgettet er der budgetteret med fremskaffelse af ekstern finansiering. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold."

Afdeling 083-0 Dryadevej

"Vi gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2023/2024 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold."

Afdeling 133-0, Spurvegården

"Vi gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelse i 2020/21 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. I langtidsbudgettet er der budgetteret med fremskaffelse af ekstern finansiering. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold."

Afdeling 748-0, Langkilden

"Vi gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2027/2028 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. I langtidsbudgettet er der budgetteret med fremskaffelse af ekstern finansiering. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold."

Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet for perioden 1/7 2019 til 30/6 2020.

1.8. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/7 2021 til 30/6 2022

Budgettet viser en balance på tkr. 40.541, hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital på tkr. 24.744 og udgifter til forretningsførelse på tkr. 12.038.

Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 1/7 2021 til 30/6 2022

1.9. 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 153 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.

Bestyrelsen traf beslutning om fordeling og udbetaling af vederlag til bestyrelsens medlemmer er uforandret.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at tabt arbejdsfortjeneste skal dækkes i særlige tilfælde, hvor deltagelse er nødvendigt, og det vil være en beslutning bestyrelsen tager i de enkelte tilfælde.

Bestyrelsen traf beslutning om at tabt arbejdsfortjeneste fortsat skal dækkes som tidligere.

1.10. Godkendelse af ansættelse af elev i Lejerbo Hvidovre

Bestyrelsen har tidligere drøftet muligheden for at ansætte yderligere elever i Lejerbo Hvidovre. I Hvidovre syd vil man gerne ansætte en elev, lønudgiften skal fordeles mellem afdelingerne i Hvidovre syd efter gældende fordelingsnøgle eller lønnes af organisationen.

Det indstilles til bestyrelsen, at træffes beslutning om ansættelse af en elev til Hvidovre syd samt placering af lønudgiften.

Bestyrelsen drøftede ansættelsen og besluttede, at der kunne ansættes yderligere en elev under 25 år, samt at eleven skal rotere i organisationen. Lønudgiften betales af organisationen fra arbejdskapitalen.

1.11. Godkendelse af kommende værdiseminar for Lejerbo Hvidovre

Der er fra bestyrelsens side et ønske om afholdelse af værdiseminar for Lejerbo Hvidovre. Seminaret skal afdække og opdatere organisationens værdigrundlag således, at fremtidige beslutninger vedrørende økonomiske bindinger, tilskud mm. besluttet på baggrund af værdigrundlaget. Susanne Frelsvig fra Lejerbo's kursusafdeling kan tilbyde kurset for tkr. 20-25 ekskl. forplejning, afhængig af omfanget.

Bestyrelsen drøftede forslaget og besluttede, at afholde et værdiseminar samt at betaling af udgiften sker fra arbejdskapitalen. Datoen skal fastlægges på et tidspunkt, hvor vi kan mødes fysisk uden for mange corona restriktioner. Punktet udskydes til opfølgning på kommende møder.

1.12. Godkendelse af kollektiv råderet køkken afd. 047-0

Afdeling 047-0 ønsker at fortsætte ordningen med kollektiv råderet for køkkener, og beder i den forbindelse bestyrelsen om godkendelse af et anlægsbudget på tkr. 4.836, huslejestigning samt pantsætning jf. bilag B. Der har ikke været afholdt afdelingsmøde, men anlægsbudget og huslejestigning sendes i urafstemning i uge 46, hvorfor godkendelse er betinget af at urafstemningen godkender forslaget.

Bestyrelsen godkendte huslejestigning samt optagelse af realkreditlån.

1.13. Godkendelse af erhvervslejemål i afdeling 020-0 Strandbyparken

På afdelingsmødet den 19. oktober 2020, godkendte afdelingen en helhedsplan samt ombygning af de gamle erhvervslejemål til boliger. Mille Rudez fra Lejerbos byggeafdeling deltog på mødet, hvor hun gennemgik processen og et forslag for bestyrelsen.

Projektet er sendt til godkendelse hos kommunen, og skulle være behandlet den 16.11.2020, men var ikke at finde på dagsorden. Der er rettet henvendelse til kommunen, om hvornår sagen kan forventes behandlet.

Når projektet er godkendt af bestyrelsen, kan der arbejdes videre med Skema A. Projektet ønskes udført samtidig med helhedsplanen, men med en kortere byggeperiode end helhedsplanen. Ombygningen blev godkendt på afdelingsmødet den 19. oktober 2020. I projektet indgår, at de gamle erhvervslejemål skal energioptimeres til det nye bygningsreglement.

Søren nævnte, at det kunne være en god ide at skille de to projekter og spurgte til hvor meget huslejen pr. m2 bliver. Huslejen for de nye boliger, er skønnet til at blive følgende:

Bolig A (59m2)	kr. 6.600 pr. mdr.
Bolig B (62 m2)	kr. 6.900 pr. mdr.
Bolig C (80 m2)	kr. 8.900 pr. mdr.
Bolig D (96 m2)	kr. 10.700 pr. mdr.
Bolig E (68 m2)	kr. 7.600 pr. mdr.

Økonomien blev gennemgået, herunder at diverse tilslutningsafgifter ikke forventes at skulle betales, da installationerne allerede er eksisterende.

Mille spurgte til om projektet kan forhåndsgodkendes nu eller om det skal afventes en endelig godkendelse når Skema A er klar ultimo december. Erik svarede, at bestyrelsen burde forhåndsgodkende nu, da sagen allerede har trukket ud i mange år.

Bestyrelsen forhåndsgodkendte projektet således, at der kan arbejdes videre til Skema A.

1.14. Godkendelse af råderet afd. 083-0 Dryadevej

Punktet blev sat på dagsorden og Erik fortalte kort om de ændringer der var at finde i det nye råderetskatalog for afdeling 083-0 Dryadevej.

Bestyrelsen godkendte det nye råderetskatalog for afdeling 083-0 Dryadevej uden bemærkninger.

1.15. Orientering om helhedsplan i afdeling 020-0

I Strandbyparken er der oprettet en renoveringssag og der har været besigtigelse den 3. december 2013. Den tilrettede helhedsplan er behandlet af Landsbyggefonden i 2020 og det endelige tilsagn afventer, at sagen bliver videre behandlet hos Hvidovre Kommune. Ansøgning om godkendelse af Skema A forventes behandles på Kommunalbestyrelsens møde d. 24. november 2020. Forventet samlet anskaffelsessum ca. 38 mio. kr.

På det ekstraordinære afdelingsmøde d. 19. oktober 2020, har beboerne godkendt helhedsplanen, huslejestigning og ombygning af erhvervslejemål til boliger (et parallelt projekt med egen økonomi vedr. ombygning af alle tre erhvervslejemål til boliger, samlet anlægssum ca. 11,3 mio. kr.).

Organisationen har godkendt helhedsplanen inkl. ombygning af erhvervslejemål den 1. oktober 2020.

Der er indgået aftale om teknisk rådgivning med Niras frem til skema A (forventet forbrug inkl. udarbejdelse af tilstandsrapport ca. tkr. 540 inkl. moms).

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.16. Orientering om udlejningsforhold

Generelt er udlejningssituationen god.

Der sendes i gennemsnit ca. 45 boligtilbud pr. genudlejning, bortset fra afdeling 002 Sønderkærgården, hvor der sendes ca. 80 boligtilbud i gennemsnit for at opnå genudlejning.

Der har ikke været tomgang som følge af udlejningsvanskelighed.

Ventelistestatistikken medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og har 5.806 ansøgere den 29. juli 2020.

Afd	Venteliste tekst	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
20	Ekstern		0	1.328	1.584	1.264	738	4.914	2.071
20	Ekstern	X	0	875	1.103	738	372	3.088	1.547
20	Intern venteliste		0	33	71	82	73	259	128
20	Intern venteliste	X	0	26	49	37	19	131	71
200	Ekstern		561	1.156	1.452	1.150	0	4.319	1.796
200	Ekstern	X	315	725	953	634	0	2.627	1.303
200	Intern venteliste		2	23	50	39	0	114	59

200	Intern venteliste	X	3	16	33	24	0	76	40
440	Ekstern		705	1.448	1.732	1.356	0	5.241	2.176
440	Ekstern	X	404	892	1.166	766	0	3.228	1.628
440	Intern venteliste		3	32	67	76	0	178	110
440	Intern venteliste	X	6	30	65	44	0	145	81
470	Ekstern		0	1.291	1.582	0	0	2.873	1.817
470	Ekstern	X	0	709	877	0	0	1.586	1.082
470	Intern venteliste		0	31	57	0	0	88	65
470	Intern venteliste	X	0	14	41	0	0	55	43
490	Ekstern		0	1.178	1.376	1.082	0	3.636	1.857
490	Ekstern	X	0	653	793	540	0	1.986	1.137
490	Intern venteliste		0	20	38	36	0	94	61
490	Intern venteliste	X	0	11	21	18	0	50	30
520	Ekstern		0	1.115	1.431	1.077	0	3.623	1.777
520	Ekstern	X	0	670	834	545	0	2.049	1.114
520	Intern venteliste		0	22	70	71	0	163	102
520	Intern venteliste	X	0	18	38	27	0	83	48
820	Ekstern		0	1.328	1.674	1.363	825	5.190	2.195
820	Ekstern	X	0	833	1.082	756	361	3.032	1.530
820	Intern venteliste		0	21	72	93	70	256	133
820	Intern venteliste	X	0	21	50	39	19	129	72
830	Ekstern		0	0	1.178	1.096	0	2.274	1.332
830	Ekstern	X	0	0	734	600	0	1.334	855
830	Intern venteliste		0	0	104	118	0	222	132
830	Intern venteliste	X	0	0	50	44	0	94	59
1330	Ekstern		0	1.026	1.383	1.110	0	3.519	1.667
1330	Ekstern	X	2	495	954	640	0	2.091	1.186
1330	Intern venteliste		0	22	49	55	0	126	79
1330	Intern venteliste	X	0	16	36	27	0	79	46
1840	Ekstern		0	1	1	1	0	3	1
1840	Intern venteliste		0	7	15	10	0	32	25
1840	Intern venteliste	X	0	4	12	6	0	22	14
2720	Ekstern		0	841	1.125	0	0	1.966	1.278
2720	Ekstern	X	0	584	835	0	0	1.419	1.009
2720	Intern venteliste		0	38	63	0	0	101	75
2720	Intern venteliste	X	0	16	36	0	0	52	38
2900	Ekstern		0	1.069	1.357	1.114	0	3.540	1.702
2900	Ekstern	X	0	687	917	646	0	2.250	1.254
2900	Intern venteliste		0	14	42	45	0	101	64
2900	Intern venteliste	X	0	13	29	20	0	62	34
7480	Ekstern		0	1	1	0	0	2	1
			2.001	19.353	27.282	17.389	2.477	68.502	

Fraflytning for familieboligerne i hele organisationen i procent i perioden 01.07.2019 – 30.06.2020:

Periode: 01.07.2019 - 30.06.2020 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	2.644	168	6,35
Total	2.644	168	6,35

Periode: 01.07.2018 - 30.06.2019 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	2.644	206	7,79
Total	2.644	206	7,79

Periode: 01.07.2017 - 30.06.2018 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	2.644	212	8,02
Total	2.644	212	8,02

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**1.17. Orientering om udlejning af bofællesskaber**

Emnet er til beslutning på hovedbestyrelsesmødet fredag den 13. november, hvis det vedtages, skal det beslutes i den enkelte organisation og kommune, efter hvilke principper der skal udlejes i de respektive bofællesskaber.

Da hovedbestyrelsesmødet den 13. november ikke blev afholdt, udskydes punktet til næste organisationsbestyrelsesmøde i januar 2021.

1.18. Orientering om "sager" i organisationen*Husordenssager:*

Der har været en del husordenssager, som støj, husdyrhold, effekter på opgangene, fuglefodring samt stigning af salg af hash i ejendommene.

Der har været én advokatsag vedr. vanvidskørsels. Sagen er endnu ikke afsluttet. Derudover har der generelt været en stigning i sager om kørsel på stier, veje og parkeringspladsen.

Stigning i salg af stoffer og unge som optræder utryghedsskabende. Indgået et samarbejde med kommunens SSP og politiet.

Der har været 1 Beboerklagenævnssag, 1 advokatsag og 1 tilsynssag.

Derudover modtager vi en del klagesager om støj, som udvikler sig og ender som chikanesager, hvilket nok skyldes at der er flere ældre beboere, som ikke er enig med ny indflyttede børnefamilier om hvordan man bruger sit lejemål.

Fraflytningssager:

Antallet af fraflytningsklager er som tidligere lavt (18 stk.) og standarden af synsforretningen er høj i hele organisationen. De fleste klager kan afsluttes med en forklaring af reglerne.

Der blev i slutningen af 2019 og frem til november 2020 givet 5 dekorter på tværs af hele organisationen. 4 stk. på under 6.000 kr. tilsammen og 1 større pga. procedurefejl på 29.600,- kr.

Der har ikke været nogen Beboerklagenævnssager.

Der har ikke været nogen forbrugssager i samme periode.

P-afgifter:

Som noget nyt har Forvaltningen pr. 1.7.2020 taget klager over p-afgifter ind til sig, og det har haft den ønskede effekt, nemlig at mindske konflikterne ejendomskontoret og beboerne imellem.

Der har i perioden været 8 klager og 1 afgift er blevet eftergivet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.19. Orientering om bestyrelsesforhold i afdeling 049-0 Egevolden I

Der er valgt ny afdelingsbestyrelse i afdeling 049-0 Egevolden I, på et ekstraordinært afdelingsmøde den 16. september 2020. Der har været afholdt møde med den nye bestyrelse, for at afstemme forventningerne til administrationen samt gennemgå afdelingens regnskab og budget, for at give den nye bestyrelse indblik i afdelingens forhold. Der holdes endvidere møde med afdelingsbestyrelsen, organisationen samt forretningsfører den 17. november, for nærmere introduktion til Lejerbo Hvidovre samt det almene system.

Erik fortalte, at det aftalte møde blev aflyst grundet sygdom. Der afventes nu en ny dato for mødet.

I mellemtiden har der været afholdt en afstemning i afdelingen om Waoo, og organisationen valgte samtidig at sende rapporten fra BL ud til samtlige beboere, for at oplyse beboerne bedst muligt. Det er ikke tilfredsstillende, at den nuværende afdelingsbestyrelse har gennemført urafstemningen, uden at skele til rapporten eller modtage rådgivning som tilbudt fra BL.

Der er indsendt en klage til beboerklagenævnet fra nogle beboere i afdelingen, hvorfor administrationen nu afventer en afgørelse i sagen, før ny tilrettet kontrakt fra Waoo kan underskrives, hvilket meddeles afdelingsbestyrelsen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.20. Orientering om udlejning af kælderrum i Lejerbo Hvidovre

Det er underordnet hvad overskriften er, på en kontrakt til et kælderrum som bliver udlejet på en separat kontrakt, derved ikke tilhørende en lejet bolig. Det afgørende er, hvad der i henhold til kontrakten er aftalt, at det lejede skal anvendes til. Er der tale om leje af et depot/kælderrum, vil det utvivlsomt være erhvervslejelovens regler (ikrafttræden pr. 01.01.2000) som gør sig gældende, da rummet i så fald er udlejet "udelukkende til andet end beboelse", jf. erhvervslejelovens § 1, stk. 1.

Udgangspunktet er, at erhvervslejelovens regler gælder, uanset om kontrakten er indgået før eller efter erhvervslejelovens ikrafttræden pr. 01.01.2000.

Der findes dog nogle få undtagelser hertil. Fx vil regler og vilkår om afståelsesret, genindtrædelse, lejers vedligeholdelsespligt og erhvervsbeskyttelse mod konkurrerende virksomhed forsat være gældende, hvis kontrakten er indgået før 01.01.2000, men det vil på ingen måde få betydning for leje af kælderrum og opsigelse af sådan et skal foretages jf. erhvervslejelovens regler. Udgangspunkt er løbende måned+ 1 månedsopsigelse.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2) Afdelingerne under Lejerbo Hvidovre S167

2.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger	Afvikling af afdelingsmøde
----------	----------	--------------	--------------	--------------	-------------------------------

002-0 Sønderkær- gården	1.920.209	2.975.526	13.910.693	Årets resultat blev et overskud på kr. 1.920.209, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes primært færre udgifter til renholdelse, almindelig vedligeholdelse samt at afsat beløb til Byggeskedefonden er blevet indtægtsført. Men modsvares af flere udgifter til renovation.	Aflyst
019-0 Institutionen Sognegården	-173.308	-126.338	506.252	Årets resultat blev et underskud på kr -173.308 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -126.338 Underskuddet skyldes flere udgifter til almindelig vedligeholdelse og ydelser til forbedringsarbejdet isolering af tage og kviste, men modsvares af lavere forsikring.	Afholdes ikke
020-0 Strandby- parken	539.736	1.292.597	3.772.071	Årets resultat blev et overskud på kr. 539.736, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes primært, at der har været færre udgifter til vand, el og almindelig vedligeholdelse end budgetteret.	Udsat til 2021
044-0 Sønderkær- gården	-1.240.726	5.948.884	21.541.487	Årets resultat blev et underskud på kr. - 1.240.726, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Underskuddet skyldes primært flere udgifter til renovation og almindelig vedligeholdelse.	Udsat til 2021

047-0 Bag Rådhuset	654.217	2.488.613	6.302.101	Årets resultat blev et overskud på kr. 654.217, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes, at der har været mindre udgifter til bl.a. ejendomsskatter, vandafgift, forsikringer, renholdelse og den almindelige vedligeholdelse. Der har bl.a. været ændringer i bemanningen i løbet af regnskabsåret. Disse besparelser er dog modsvaret af en større udgift til renovation. Renovationsmetode er omlagt i kommunen i løbet af 2020.	Aflyst
049-0 Ege volden I	1.186.758	5.697.002	11.433.684	Årets resultat blev et overskud på kr. 1.186.758, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes bl.a., at der har været mindre udgifter til ejendomsskat, vandafgift, forsikringer, el og varme til fællesarealer, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri og selskabslokaler samt ydelser på forbedringslån. Der er indgået aftale med Grøn Industri, hvilket har bevirket lavere eludgifter, og ligeledes er der omlagt lån, hvilket har givet en mindre ydelse på forbedringslåne.	Aflyst
052-0 Høvedstøns- parken	366.173	1.663.388	3.389.081	Årets resultat blev et overskud på kr. 366.173, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes primært, at vandforbruget har været lavere end forventet samt færre	Aflyst

				udgifter til renholdelse og almindelig vedligeholdelse.	
082-0 Rosenhøj	-408.302	2.554.925	28.545.577	Årets resultat blev et underskud på kr. -408.302, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Underskuddet skyldes primært flere udgifter til renovation på grund af prisstigning og renholdelse, men modsvares af lavere forbrug på vand.	Aflyst
083-0 Dryadevej	-13.695	3.287	1.215.887	Årets resultat blev et underskud på kr. -13.695, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Der har i regnskabsåret været mindre udgifter til bl.a. vand og renholdelse. Disse besparelser er dog modsvaret af ekstraordinære udgifter til kloakskade. Samlet set har det givet afdelingen et underskud.	Afholdt 09.11.20
133-0 Spurvegården	1.096.286	1.406.839	4.575.569	Årets resultat blev et overskud på kr. 1.096.286, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes bl.a., at der har været mindre udgifter til ejendomsskat, vandafgift, forsikringer og el og varme til fællesarealer. Besparelserne er dog modsvaret af, at der har været flere udgifter til renholdelse, herunder merudgift til hjælp til grønne arealer.	Aflyst
180-0 Immerkær	109.984	409.526	834.272	Årets resultat blev et overskud på kr. 109.984, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.	Afholdes ikke

				Overskuddet skyldes færre udgifter til almindelig vedligeholdelse.	
184-0 Egevolden II	925.315	4.193.748	18.482.718	Årets resultat blev et overskud på kr. 925.315, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes primært, at vandforbruget og el er faldet samt færre udgifter til almindelig vedligeholdelse end budgetteret.	Aflyst
190-0 Børnehaven Myretuen	56.752	354.599	656.187	Årets resultat blev et overskud på kr. 56.752, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes færre udgifter til vand og almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter.	Afholdes ikke
272-0 Hvidovregård	9.205	18.813	982.340	Årets resultat blev et overskud på kr. 9.205, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes bl.a., mindre udgifter til ejendomsskat, forsikring og el til fællesarealer. Der er isat LED pærer i fællesarealerne, hvilket også giver besparelser fremadrettet. Der har dog været flere udgifter til renholdelse, som har påvirket de nævnte besparelser.	Afholdt 20.10.20
290-0 Hvidovrevej	4.919	263.229	1.167.411	Årets resultat blev et overskud på kr. 4.919, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes bl.a. færre udgifter til renholdelse. Besparelserne er modsvaret af flere fællesudgifter fra Ejerforeningen.	Afholdt 29.10.20

636-0 Torndalshave	43.824	122.808	406.522	Årets resultat blev et overskud på kr. 43.824, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes primært færre udgifter til almindelig vedligeholdelse end budgetteret.	Afholdt 28.08.20
642-0 Erhverv	124.115	628.268	602.767	Årets resultat blev et overskud på kr. 124.115, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes primært færre udgifter til forsikring og almindelig vedligeholdelse end budgetteret.	Afholdes ikke
654-0 Holme- lundsvej	94.143	350.588	919.921	Årets resultat blev et overskud på kr. 94.143, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes primært, at der har været færre udgifter til diverse, samt andelen til fællesfaciliteter fra ejerforeningerne end budgetteret.	Afholdt 22.09.20
748-0 Langkilden	17.518	113.101	519.552	Årets resultat blev et overskud på kr. 17.518, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes primært, at udgifter til forsikringer, almindelig vedligeholdelse og andelen af fællesudgifterne fra ejerforeningen, er lavere end budgetteret, men modsvares af reguleringer til feriepengeforpligtelse og negativ ydelsesstøtte.	Afholdt 05.11.20
002-2 A/F Hvidovre- nettet	15.807	0	3.306.597	Årets resultat blev et overskud på kr. 15.807, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. 0 Antenneforeningen har haft et overskud på 15.807 kr.	Aflyst

Beløbet er fordelt ud i de afdelinger, der er en del af antenneforeningen. Beløbet vil indgå i afdelingernes antenneregnskab.

Alle regnskaber forelægges for afdelingerne forinden dette møde til godkendelse, der hvor afdelingen afholder deres ordinære afdelingsmøde. I afdelinger hvor mødet er aflyst og huslejestigningen under 2%, skal organisationen godkende regnskaber på vegne af afdelingerne. Der afholdes møder eller urafstemning inden 1.4.2021 i de afdelinger, hvor afdelingsmøderne er udskudt, så der kan varsles huslejeændring inden 1.4.2021.

Thomas bemærkede, at det er vand og renovation som er de væsentligste poster i regnskaberne, der ændrer sig. Hanne supplerede med, at der stilles en prøvestation op til renovation i afdeling 044-0, og Erik nævnte at afdelingerne ikke bør foretage ændringer førend, der er taget stilling til den blivende løsning for renovation fra kommunens side.

Søren henstillede til, at organisationen henvender sig til kommunen om en langsigtet plan. Der spørges ind til planen ved styringsdialogmødet den 19. november 2020.

Bestyrelsen godkendte regnskaberne for organisationens afdelinger med ovennævnte bemærkninger.

2.2. Godkendelse af budgetter for perioden 1/7 2021 til 30/6 2022

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 ²	Ændring i %	Status
0002-0	Sønderkær gården	Familiebolig	785,31	800,86	15,55	1,98%	Aflyst
0002-0	Sønderkær gården	Ungdomsbolig	782,92	798,45	15,53	1,98%	Aflyst
0019-0	Institutionen Sognegården	Institution	454,88	757,15	302,27	66,45%	Afholdes ikke
0020-0	Strandby parken	Familiebolig	938,67	961,53	22,86	2,44%	Udsat
0044-0	Sønderkær gården	Familiebolig	781,44	825,88	44,44	5,69%	Udsat
0047-0	Bag Rådhuset	Familiebolig	931,87	944,24	12,37	1,33%	Aflyst
0049-0	Ege volden I	Familiebolig	930,07	930,11	0,04	0,00%	Aflyst
0052-0	Høvedstens parken	Familiebolig	892,25	892,29	0,04	0,00%	Aflyst
0082-0	Rosenhøj	Familiebolig	780,32	791,16	10,84	1,39%	Aflyst
0083-0	Dryadevej	Familiebolig	1.016,70	1.170,65	153,95	15,14%	Afholdt
0133-0	Spurve gården	Familiebolig	886,24	892,62	6,38	0,72%	Aflyst

0133-0	Spurve gården	Ældrebolig	1.297,70	1.304,07	6,37	0,49%	Aflyst
0180-0	Immerkær	Institution	1.412,02	1.374,60	-37,42	-2,65%	Afholdes ikke
0184-0	Ege volden II	Familiebolig	865,17	865,15	-0,02	0,00%	Aflyst
0190-0	Børnehaven Myretuen	Institution	519,98	755,27	235,29	45,25%	Afholdes ikke
0272-0	Hvidovre gård	Familiebolig	1.102,27	1.126,24	23,97	2,17%	Afholdt
0290-0	Hvidovrevej	Familiebolig	1.053,57	1.084,06	30,49	2,89%	Afholdt
0636-0	Torndals have	Ældrebolig	1.558,40	1.608,67	50,27	3,23%	Afholdt
0654-0	Holme lundsvej	Ældrebolig	1.242,82	1.242,82	0,00	0,00%	Afholdt
0748-0	Langkilden	Familiebolig	1.244,43	1.273,27	28,84	2,32%	Afholdt

Bestyrelsen godkendte budgetter for perioden 1/7 2021 til 30/6 2022 for alle afdelinger, herunder også de afdelinger som har aflyst deres ordinære afdelingsmøder jf. pkt. 2.1.

2.3. Orientering om ændring af normalvedtægter

Der er den 1. oktober 2019 sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer. Der er tale om mindre ændringer, som har til formål at fremme den digitale kommunikation.

Med ændringerne af normalvedtægterne vil Lejerbo fremadrettet kunne indkalde digitalt til repræsentantskabsmøder og afdelingsmøder, uden at der forud herfor skal være indgået en særskilt aftale med lejer herom.

Tanken bag ændringerne er således, at normalvedtægterne skal afspejle lov om leje af almene boliger, hvor udgangspunktet er digital kommunikation. Ændringerne har endvidere til formål at klargøre den almene boligsektor til at kunne blive tilsluttet den nye Digital Post-løsning fra foråret 2021.

Der er sket følgende ændringer af normalvedtægterne:

- Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Det betyder, at digitale dokumenter (fx e-mail) vil opfylde kravet om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom.
- Lejere, der er fritaget for Digital Post (e-boks), fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter normalvedtægterne.
- Der er indsat et krav om, at boligorganisationer ved fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med Lejerbo.

For at Lejerbo kan blive klar til fremtidens digitale kommunikation, kræver det, at vi ændrer vores vedtægter, så de tilpasses de nye normalvedtægter. Først når dette er sket, kan vi overgå til digital kommunikation.

Nedenfor ses en oversigt over ændringerne i normalvedtægterne:

Nuværende formulering af vedtægter

Ændres til...

§ 7. Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige repræsentantskabsmedlemmer. Efter aftale med et repræsentantskabsmedlem kan indkaldelsen af dette medlem ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.

§ 8. Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. § 7, stk. 1. Efter aftale med et repræsentantskabsmedlem kan forslag udsendes til dette medlem elektronisk.

§ 14. Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste års regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder, efter indflytning har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i afdelingen. Efter aftale med en lejer kan indkaldelse af denne ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

§ 16. Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige

§ 4 a. Har en lejer over for boligorganisationen dokumenteret fritagelse for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser efter denne bekendtgørelse ikke sendes som digitale dokumenter.

Stk. 2. Boligorganisationen oplyser ved et fysisk brev lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.

§ 7. Formanden indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel alle repræsentantskabsmedlemmer til det ordinære repræsentantskabsmøde. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.

§ 8. Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. § 7, stk. 1.

§ 14. Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste års regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder, efter indflytning har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske skriftligt med mindst 4 ugers varsel til alle husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

§ 16. Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til

husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 14, stk. 4, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

Stk. 2. Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 14, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

Stk. 3. Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for afdelingsmødet.

Stk. 4. Efter aftale med en lejer kan materiale nævnt i Stk. 1-3 og forslag jf. § 17, stk. 3, 4. pkt., udsendes til denne lejer elektronisk.

samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 14, stk. 4, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

Stk. 2. Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 14, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

Stk. 3. Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for afdelingsmødet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Vedtægtsændringen behandles på repræsentantskabsmødet i 2021, da mødet er udskudt grundet situationen omkring Corona.

2.4. Orientering om driften i afdeling 002-0 Sønderkærgård

Handlingsplan for vandhovedledning og -stigstreng er udarbejdet og forelagt afdelingsbestyrelsen. Planen i forhold til udskiftning af hovedledningerne, er desværre skredet en smule, grundet manglende tilbagemelding fra rådgiver, som i første omgang var tiltænkt skulle være vores bygherrerådgiver i den indledende fase. Det er besluttet, at det i stedet bliver EKAS A/S, som bliver bygherrerådgiver til og med udbud til totalrådgiver. Det er gjort klart for dem, at vi skal have kontraheret med vindende totalrådgiver senest primo januar 2021 - gerne tidligere.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.5. Orientering om driften i afdeling 020-0 Strandbyparken

Helhedsplanen blev stemt igennem d. 19.10.2020 og skema A er sendt til endelig godkendelse hos kommunen d. 24.11.2020.

Afdelingsbestyrelsen har truffet beslutning om, hvorledes afdelingen fremadrettet skal driftes. Der skal være én varmemester som tager sig af det administrative, beboerservice m.m. og det grøntarbejde vil primært blive varetaget eksternt. Samtidig arbejdes der tæt sammen med afdelingsbestyrelsen omkring optimering af driften, således at beboerne er i fokus.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.6. Orientering om driften i afdeling 044-0 Sønderkærgård

Grundet de store udfordringer med rotter i afdelingen, er der igangsat en større plan for de grønne områder i tæt samarbejde med afdelingsbestyrelsen. Der vil henover det næste år blive monteret rottespærre i alle fordelerbrønde og der vil blive ryddet ud i beplantningen – i første omgang bedene foran opgangene. Derudover er fældning af alle træer, som er gået ud, i fokus.

Renoveringsprojektet altaner og vinduer: Der har været afholdt en række møder med entreprenøren seneste medio oktober måned, for at få afdækket uenighederne. Der vil blive holdt endnu et møde ultimo november, som vil være afgørende for det videre forløb.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.7. Orientering om driften i afdeling 047-0 Bag Rådhuset

Udskiftning af tag og vandledninger: Urafstemning vedr. forøgelse af projektets økonomi blev godkendt. Der er nu kontraheret med totalrådgiver for brugsvandsprojektet, og det forventes at der sker kontrahering med totalrådgiver til tagprojektet primo november 2020. Alle arbejderne forventes igangsat foråret 2021.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.8. Orientering om driften i afdeling 049-0 Egevolden I

Tag: Der er blevet lavet en gennemgående undersøgelse af alle tagene ude i afdelingen. Undersøgelsen viser en meget varieret tilstand, afdelingen står over for stillingtagen til hvorvidt de værst tilredte tage skal repareres eller om der skal ske udskiftning. Driftens umiddelbare anbefaling er, at få tagene skiftet.

Maskinparken: De fleste af afdelingens større maskiner er blevet udskiftet inden for det senest år.

Etablering af ventilation: Ventilationsprojektet er næsten færdigt. Ventilationen er sat i drift, men endelig indregulering mangler fortsat, hvor der i samme omgang vil blive udskiftet ventiler i samtlige lejemål.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.9. Orientering om driften i afdeling 052 Høvedstensparken

Altan- og haveprojektet: Projektet er ved at være ved vejs ende. Det har ikke været uproblematisk, primært grundet altanmontagen samt mindre udfordringer som stammer fra projekteringen, men vi når i mål med det ønskede resultat.

Derudover har kommunen overdraget/pålagt driftsomkostningerne forbundet med belysningen til afd. 047-0 og 052-0, på deres del af Sognegårds Allé, grundet det er en privatfællesvej. Hvorfor det blev besluttet at udskifte belysningen, hvilket er sket.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.10. Orientering om driften i afdeling 082-0 Rosenhøj

Renoveringsprojektet vedr. vinduer, altandøre, maling af opgange, vandrette stigstrenger samt sikkerhedsdøre: Siden sidste år er projektet blevet godkendt af kommunalbestyrelsen, der er kontraheret med rådgiver (Friis Andersen A/S) og udbud og kontrahering på de forskellige

projektdele er i proces. Sidst skal det nævnes at prøveopgangen, som skal sætte standarden for de øvrige, forventes færdig medio november.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.11. Orientering om driften i afdeling 083-0 Dryadevej

Udskiftning af varmekilde – fjernvarme til varmepumpe: Projektet er blevet gennemført uden de store hindringer og boligerne er blevet skiftet over på varmepumper og dermed blevet koblet af centralen i afdeling 020-0.

Renovering af terrændæk, skimmel: Projektet er blevet færdigt indenfor den aftalte tid. Sagen er blevet en anelse billigere end først antaget.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.12. Orientering om driften i afdeling 133-0 Spurvegården

Etablering af individuelle varmecentraler i hver blok samt nyt ledningsnet: Omkobling fra hovedcentral til de individuelle centraler, sker i løbet af november måned. Projektet er i store træk gået godt. Der har været enkelte problematikker ifbm. snavsophobninger i blandingsbatteri, når udskiftning af rør er pågået, men dette er hurtigt blevet håndteret af vores rådgiver. Reetablering af områderne, er ligeledes ved at være færdigt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.13. Orientering om driften i afdeling 184-0 Egevolden II

Tagprojekt: Hovedentreprenøren er har fået anlagt byggeplads og er i fuld gang med udskiftning af tagpap på første blok. Solceller vil opstartes senest medio november, dog på betingelse af at vi kan få indgået en kontrakt, hvori bl.a. ansvar og garantier er udspecificeret på fyldestgørende vis.

Thomas nævnte, at de mange udgifter til renovation har gjort at driften har kigget på nogle effektive løsninger til sortering af affald, og havde medbragt en taske til sortering. Ulempen ved tasken er at prisen er i den høje ende.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.14. Orientering om driften i afdeling 272-0 Hvidovregård

Grøn industri, fornyelse af gasfyrene: Projektet er færdigt og blev afleveret før tid.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.15. Orientering om driften i afdeling 290-0 Hvidovrevej

Udenomsarealer: Afdelingsbestyrelsen er i samarbejde med lokalinspektøren, så småt ved at få styr på udenomsarealerne. De er ved at få afklaret de sidste ændringer vedr. bedene foran.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.16. Orientering om driften i afdeling 636-0 Torndalshave

Ventilationssystem tilknyttet fællesarealer: Ventilationssystem er nu udskift og er blevet indregulering.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**2.17. Orientering om driften i afdeling 654-0 Holmlundsvej**

Der er opstået udfordringer med utætheder i de øverste vinduer i opgangene, hvor driften er i gang med at finde en elektroniskstyret løsning, til erstatning for nuværende med en manuel trækstang, som ikke fungerer optimalt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**2.18. Orientering om driften i afdeling 748-0 Langkilden**

Driften er i proces med bestyrelsen, om at finde en strategi for løsning af udfordringen med gulvene i afdelingen. De gulve som er blevet monteret ifbm. opførelsen, er der desværre ikke mere end max 3 slibninger i som udgangspunkt, hvorfor afdelingen inden længe vil stå over en større udskiftning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**3) Eventuelt**

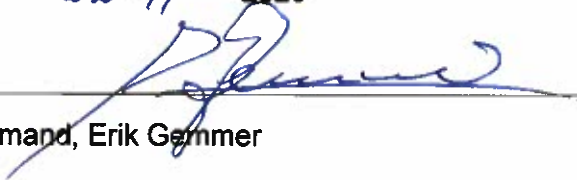
Hanne spurgte til hvornår deltids kontordamen starter, og Jeannette svarede at der havde været afholdt samtaler, og der havde været meget lovende emner imellem.

Jeannette nævnte, at der i Brøndby Boligselskab har været vundet en sag omkring kvaliteten af sikkerhedsdøre der er opsat i afdelinger. Vi har gennemgået de døre som er installeret i Lejerbo Hvidovre igennem de seneste år fra samme leverandør og producent, og vender tilbage til sagen når vi har talt med advokaten bag sagen.

Eva har en beboer i sin afdeling, der har haft skimmelsvamp i sit køkken, hvor Lejerbo har frafaldet kravet, og spurgte til hvordan det kunne ske. Jeannette svarede, at sagerne typisk er svære at bevise, og at der er mange sider af samme sag, der tilsammen gør at sagerne nogle gange falder ud til beboernes fordel.

Mødet hævet.

Dato: 22/11 2020


Formand, Erik Gømmert