

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Erik Gemmer, Søren Rosenlund, Michael Madsen, Thomas Kallehauge, Eva Clasen-Nyqvist og Hanne Hansen og suppleanterne Marianne Skytte.
Fra Administrationen deltog på Teams Søren V. Jensen og Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Gunnar Bernhard Sørensen og Ole Hansen

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE DEN 19. MAJ 2021

Med følgende dagsorden:

1. Velkomst.....	776
2. Valg af dirigent.....	776
3. Beslutningspunkter	776
3.1. Godkendelse af etablering af individuelle målere.....	776
3.2. Godkendelse af vandspareprojekt i afdeling 184-0 Ege volden II.....	777
4. Orienteringspunkter	778
4.1. Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer	778
4.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Erik Gemmer.....	778
4.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen	779
4.3.1. Orientering om personaleforhold i forvaltningen	779
4.4. Orientering om byggesag i afdeling 044-0 Sønderkærgård samt budgettvisten.....	779
4.5. Orientering om budgettvist afd. 020-0 Strandbyparken	779
4.6. Orientering om tag- og brugsvandsinstallationsudskiftningsprojektet i afd. 047-0.....	779
4.7. Orientering om sikkerhedsdøre i Hvidovre	780
4.3.7 Orientering om ladestandere til elbiler	780

1. Velkomst

Erik Gemmer bød velkommen til mødet.

2. Valg af dirigent

Erik Gemmer blev valgt til dirigent.

3. Beslutningspunkter

3.1. Godkendelse af etablering af individuelle målere

Organisationsbestyrelsen havde sidste år nedsat et udvalg til at, sondere markedet for individuelle målerløsninger til varmeafregning. EBO Consult har været behjælpelig med processen herfor. Valget blev IC-meter, som ses igangsæt som et pilotprojekt i afdeling 133-0, i

stedet for den traditionelle løsning, som har været indtænkt i deres nu afsluttede fjernvarmeprojekt.

IC-meter løsningen er dog endnu ikke godkendt, som en alternativ løsning til de traditionelle individuelle varmemålere, men har været kørt på en forsøgsordning, som nu er udløbet og står til endelig vurdering om der skal ske en lovgivningsændring 2021, som vil muliggøre brugen af disse til udarbejdelse af dynamisk regnskab.

Situationen er dog den, at SBI og IC-meter ønsker mere tid til evaluering, grundet forsøget kom for sent i gang, og ifølge IC-meter vil folkettinget skulle tage stilling til en af to følgende; enten forlængelse af forsøgsordningen eller at Folketinget lever op til sin oprindelige ambition, at ændre loven ved udgangen af 2021.

Hvis man ønsker et pilotprojekt igangsat inden førnævnte afgøres, så skal det ske ved ansøgning om dispensation hos kommunen. I tilfælde af det ender med en forlængelse, vil Lejerbo Hvidovre formentlig, kunne få støtte til etablering af løsningen. Sandsynligheden for en forlængelse vil øges, ved de interesserede boligorganisationer udtrykker deres ønsker om at tilslutte sig forsøget. **Se bilag 1 og 2 til punktet.**

Organisationens stillingtagen til følgende udbedes:

- a. Administrationen igangsætter proces for etablering af IC-meter løsningen i afdeling 133-0, i stedet for den tiltænkte traditionelle løsning, startende med ansøgning om dispensation hos Hvidovre kommune.
- b. Administrationen tager kontakt til Per Darger hos Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på vegne af Lejerbo Hvidovre organisationens afdelinger, som er tilkøbet fjernvarme og endnu ikke har individuelle målere i lejemålene, og udtrykker interesse for at, teste konceptet og muligheden for at blive involveret i et forlænget forsøg.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tager eventuel beslutning om punkt a og b.

Erik nævnte, at bestyrelsen har godkendt at afdeling 133-0 er godkendt til at være forsøgsafdeling. Organisationens har fået et påbud fra Hvidovre Kommune om opsætning af individuelle målere, og der ønskes at der søges om fortsat dispensation, til der er lovmæssig klarhed på området.

Punktet blev drøftet og bestyrelsen foretog godkendelse af punkt a og b

3.2. Godkendelse af vandspareprojekt i afdeling 184-0 Egevolden II

Afdelingsformanden i afdeling 184-0, ønsker at få Grøn Energi til at gennemføre et vandspare projekt. Projektet indbefatter udskiftning af samtlige vandarmaturer i hvert enkelt lejemål, til nye med vandsparefunktion samt relinning af faldstammer. Finansieringen vil skulle ske via Merkur Bank med løbende afbetaling over 100 måneder (fuld garanti og service i 120 måneder er inkluderet). Afdragernes størrelse er beregnet til nogenlunde at modsvare de formodede løbende besparelser, som Grøn Energi mener dette bør medføre, **se bilag til punktet.**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og eventuelt godkender gennemførelse af projektet, uden en vedtagelse på et afdelingsmøde.

Thomas gennemgik projektet, og bestyrelsen drøftede forslaget, hvorefter bestyrelsen godkendte gennemførelse af projektet i afd. 184-0, uden forudgående vedtagelse på et

afdelingsmøde, da projektet ikke har direkte huslejekonsekvens. Der vil blive orienteret om projektet på næstkommende afdelingsmøde.

4. Orienteringspunkter

4.1. Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer

Erik orienteret bestyrelsen om at det endelig er lykkedes det at få et møde i stand med afdeling 49. På mødet kom vi igennem de udestående punkter med en dialog omkring hvordan ansvarsfordeling m.v. er set i forhold til hvordan kompetencer for såvel afdeling- som organisationsbestyrelse og ejendomsfunktionærer. Med hensyn til Waoo og forholdene deromkring er der anlagt sag mod afgørelsen i Beboerklagenævnet ved Glostrup ret via LLO, hvor der forventes en afgørelse ultimo denne måned.

I afdeling 20 er Zita valgt som ny formand for afdelingen. Der er udsendt et fyldestgørende nyhedsbrev til beboerne om hvordan bestyrelsen er sammensat og hvad der arbejdes med ud fra de beslutninger der er truffet på det ordinære afdelingsmøde og den besluttede økonomi og vedligeholdelsesplanen.

Kommunen har meldt ud om kvartersvandring – den der er udsat fra sidste år, bliver ultimo september, der kommer separat invitation. Der var ikke mulighed for at få den arrangeret tidligere.

Efter indgået forlig omkring udestående med entreprenør i afdeling 44 er der indgået forlig som betyder at huslejestigningen holdes på ca. 1%, hvorfor der ikke skal sendes til kommunen omkring den foretagne urafstemning.

For afdeling 20 afventer vi stillingtagen til huslejestigningen fra kommunen.

Endelig dagsorden med bilag til de delegerede og bestyrelsen til repræsentantskabsmødet udsendes den 26. maj.

Med hensyn til en fælles vagtordning i Midt har afdeling 47 & 52 sagt nej tak. Afdeling 82 & 133 er interesserede så vi afventer svar fra administrationen omkring mulighed samt økonomi.

Langkildens udlejningsaftale er sendt til kommunen, når der foreligger et svar fra kommunen, vil der blive taget kontakt til afdelingen.

Orienteringen blev taget til efterretning.

4.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Erik Gemmer

Erik orienterede bestyrelsen om at der på Landsrepræsentantskabsmøde, var der genvalg til Søren Rosenlund, Gunnar Sørensen og Erik Gemmer. Børge Jensen blev ikke genvalgt, og Poul Erik Traulsen stillede ikke op, hvorefter Brian Børgesen blev valgt i stedet.

Hovedbestyrelsesmødet dagen før Landsrepræsentantskabsmødet, var et stille og roligt møde uden det store at referere.

Orienteringen blev taget til efterretning.

4.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

4.3.1. Orientering om personaleforhold i forvaltningen

Pr. 1. januar 2021 havde vi ansat ny driftschef til Lejerbo Hvidovre, desværre var vi nødt til at sige farvel til driftschefen i prøvetiden. Der arbejdes fortsat på at finde en afløser, så der igen er fuld bemanning i forvaltningen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Orienteringen blev taget til efterretning.

4.4. Orientering om byggesag i afdeling 044-0 Sønderkærgård samt budgettvisten

Der har været forhandlinger det seneste år med Ole Jepsen A/S, der har stået for udførelsen af renoveringen i afdeling 044-0. De er nu afsluttet, og der er indgået forlig med Ole Jepsen A/S. Forliget er indarbejdet i afdelingens budget, og der er omdelt nyt budget til beboerne. Huslejestigningen i det nye budget er under 2%, hvorfor budgettet er godkendt af organisationen på regnskabsmødet den 18. november 2020. Huslejestigning er varslet, og tilsynet er informeret om at der ikke længere er en budgettvist, og har lukket sagen den 27. april 2021.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Orienteringen blev taget til efterretning.

4.5. Orientering om budgettvist afd. 020-0 Strandbyparken

Afdelingen har ved urafstemning optalt 24. februar 2021, forkastet afdelingens budget for 2021/2022. Resultatet ved urafstemning var 69 imod og for 35 budgetforslaget. Organisationens har på deres møde den 18. november 2020, godkendt afdelingens budget.

Budgettvisten er sendt til behandling i Hvidovre kommune den 8. marts og yderligere spørgsmål besvaret den 16. april, og nu afventes tilsynets svar.

Orienteringen blev taget til efterretning.

4.6. Orientering om tag- og brugsvandsinstallationsudskiftningsprojektet i afd. 047-0

Med hensyn, til det af organisationen og afdelingen senest godkendte anlægsbudget, som viser et realkreditlån pålydende kr. 30.166.000, vil ske del finansiering fra afdelingens egne midler. To poster hensat i hhv. 21/22 og 22/23, vil skulle anvendes for at ramme den af kommunen godkendte realkredit ramme pålydende kr. 25.731.000, Der er taget højde herfor i anlægsbudgettet vedlagt som **bilag til punktet**.

Ydermere, licitationsresultatet for brugsvandsinstallationerne er modtaget og viser desværre, at travlheden i byggeriet, og ikke mindst de væsentlige reguleringer som er sket på materialer, har resulteret i, at lavest bydende ligger knap 2,5 mill. kr. over budget og dyrest bydende 6,6 mil. kr. Licitationsresultat på den store del af projektet, tagudskiftningen, vil først foreligge d. 28. maj 2021. Det tyder på, ud fra de licitationsresultater vi ser på vores øvrige udbud i forvaltning Storkøbenhavn, at afdelingen vil stå med et behov for yderligere midler for at få gennemført begge projekter. Hvis dette skulle blive tilfældet, vil der komme en forespørgsel til organisationsbestyrelsen på finansiering via organisationen med en afdragsordning, som vil strække sig over en overskuelig årrække. Afdelingen har to lån, som vil være betalt ud i hhv.

27/28 28/29, samt en anseelig sum på konto 116, som vil udgå i forbindelse med fornyelse af de bygningsdele indeholdt i projektet, som vil kunne bruges til projektet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Erik nævnte, at hvis der er penge i organisationen, vil der være mulighed for at afdelingen kan låne midlerne til gennemførelse af hele projektet.

Markedet er ophedet pt. hvorfor det kan være, at det løser sig ved faldende priser, når markedet falder til ro igen.

Orienteringen blev taget til efterretning.

4.7. Orientering om sikkerhedsdøre i Hvidovre

Driftschef Søren V. Jensen deltager på mødet, og vil på mødet give en mundtlig orientering.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Søren orienterede bestyrelsen om at administrationen fik gennemgået de opsatte sikkerhedsdøre i Hvidovre, for at kigge på om der var et erstatningsansvar fra rådgivers side.

Advokaten har vurderet, at muligheden for at få erstatning i Hvidovres tilfælde, ikke vil falde ud til afdelingernes side, da der er andre forudsætninger, end i sagen i Brøndby, som lå til baggrund for erstatningen til Brøndby.

Et vigtigt forhold, var at Brøndby Kommune ikke ønskede at give en dispensation, samt at dørene var monteret ud mod det fri. I Hvidovre er alle døre monteret indenfor klimaskærmen, hvorfor isoleringskravet ikke vil kunne godtgøre en erstatning.

Administrationens anbefaling er at lade sagen ligge, da chancen for at vinde sagen, vil være minimal, og i bedste fald betyde at alle døre skal udskiftes, hvilket vil give flere gener for lejerne end gevinst.

Erik spurgte til om der i udbuddet, var præcise specifikke funktionskrav. Det svarede Søren, at der har været, og vi har købt et produkt som ikke lever op til de specifikke krav i udbuddet.

Orienteringen blev taget til efterretning og der eftersendes bilag til bestyrelsens orientering med referatet.

4.3.7 Orientering om ladestandere til elbiler

Anbefalinger fra Hovedbestyrelsen til boligorganisationerne om ladestandere til elbiler

For at gøre vores boliger tidssvarende, mere bæredygtige og attraktive, bør det overvejes, om det vil være relevant at etablere ladestandere i de enkelte afdelinger. Dette vil også imødekomme regeringens planer om stop for salg af diesel- og benzinbiler i 2030.

Hovedbestyrelsen har derfor haft et udvalg til at undersøge området nærmere for at se på, hvilke anbefalinger man kan give til boligorganisationerne.

På baggrund heraf anbefaler Hovedbestyrelsen, at man i boligorganisationerne tager følgende forhold i betragtning, inden man etablerer ladestandere:

Den teknologiske udvikling

Den teknologiske udvikling på området går meget stærkt – bare indenfor det seneste halve år er der sket en stor udvikling i batteriernes kapacitet. Dette vil påvirke behovet for ladestanderne både ved bopælen og i det offentlige rum.

Desuden bliver der udviklet på ladestanderne - de bliver mere og mere intelligente og hurtigere og hurtigere. Man må derfor forudse, at udviklingen kan løbe fra investeringen i ladestanderne.

Valg af operatør

Mange elbiler købes sammen med et ladeabonnement fra E.ON eller Clever. Med et ladeabonnement betales et fast beløb på mellem 300 og 800 kroner pr. måned afhængigt af batteri- og biltype. Det er imidlertid de færreste, der har et behov for en abonnementsløsning med gratis opladning i hele landet. Opladning ved bopælen vil kunne dække hovedparten af kørselsbehovet for beboerne.

Flere firmaer, fx Clever, tilbyder færdige løsninger, hvor det er firmaet, der står for etableringen og driften af ladestanderne. Denne løsning kan imidlertid vise sig at være en dyr løsning. Det bliver nemlig firmaet, som ejer hele infrastrukturen, og som i fremtiden frit kan sætte prisen pr. kW.

Det anbefales derfor, at der indgås aftaler, hvor infrastrukturen tilhører boligorganisationen, ikke en ekstern operatør.

Det bør overvejes at indgå en aftale med en non-profit forening/udbyder om levering af en teknisk løsning, hvor ejerskabet til investeringen er afdelingens.

Finansiering

Boligorganisationen kan via dispositionsfonden (med)finansiere udgifterne til etablering af ladestanderne. Hovedbestyrelsen anbefaler, at man i boligorganisationerne træffer beslutning om, hvorvidt man vil medfinansiere etableringen.

Store omkostninger

Det er dyrt at udvide den elektriske infrastruktur til opladning af elbiler.

1. Gravearbejde/nedlægning af føringsrør og kabler

Placeringen af ladestanderne er vigtig - det kan hurtigt koste 1.000 kr. pr. meter, der skal graves/skydes rør.

2. Køb af ladestanderne

Selve ladestanderen koster typisk mellem 10.000 og 15.000 kr. Det anbefales, at man i første omgang holder antallet af ladestanderne på et lavt niveau. Så kan der hen ad vejen sættes flere ladestanderne op efterhånden som antallet af elbiler stiger, blot der fra start er lagt rør ned til det.

Afregning af forbrug fra fælles ladestanderne sker via et betalingssystem eller via et el-regnskab. Der vil derfor også være udgifter til at etablere og drive betalingssystemet.

3. Tilslutningsbidrag

Det må forventes at koste 1.000 – 1.300 kr. i tilslutningsbidrag pr. ampere ved tilslutning til elforsyningen. Ved etablering af ganske få ladestanderne vil den elkapacitet, der er i afdelingen i forvejen, dog formentlig være tilstrækkelig til at dække det øgede behov som følge af etableringen af ladestanderne.

Parkeringsarealerne og antallet af p-pladser

Når ladestanderne etableres på fælles p-pladser, anbefales at man laver spilleregler for brugen af p-pladserne med ladestander. Skal der f.eks. være en begrænsning på, hvor længe man må

holde på en ladestanderplads? Må andre biler parkere på ladestanderpladserne? Må et stik flyttes fra en bil til en anden? Alle sådanne spørgsmål bør reguleres i afdelingens husorden. Administrationen hjælper gerne med at få ajourført husordenen i forhold til brugen af ladestanderpladserne.

Lovgivning vedr. etablering af ladestandere

Der er ikke et krav om etablering af ladestandere i eksisterende bebyggelser. Hvis man laver en omfattende renowing, som også omfatter p-pladserne, kan der dog opstå et krav om, at man forbereder p-pladserne til ladestandere.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Erik nævnte, at Søren Rosenlund var med i udvalget fra Hovedbestyrelsen, som vil kunne svare på spørgsmålene.

Søren supplerede med, at det er op til den enkelte afdeling at beslutte om man ønsker at etablere ladestandere. anbefalingerne er anbefalinger, hvorfor det er op til beboerdemokratiet at beslutte om man vil være first-moover eller vente og se tiden an. Udvalget vil meget gerne følge med, der hvor man vælger at etablere ladestandere, og se hvordan udviklingen går. Samtidig er det vigtigt, at afdelingens husorden bliver opdateret med parkeringsregler for ladestanderpladserne.

Thomas nævnte, at i afdeling 184-0 bliver der opsat solceller på 15% af taget i afdelingen, samt 26 ladestandere som oplades delvist af solcellerne.

Michael Madsen fortalte, at de har det som emne på næste bestyrelsesmøde, da det er noget man vil se på i fremtiden.

Bestyrelsen besluttede at, følge projektet, når der foreligger nye ting fra udvalget eller afdelingerne.

Orienteringen blev taget til efterretning.

4. Eventuelt

Tilskud til jubilæer

Administrationen er blevet spurgt ind til tilskud fra organisationen, i forbindelse med jubilæer i afdelinger og for bestyrelsesmedlemmer i afdelingerne samt organisationen.

Der er tidligere godkendt retningslinjer for tilskud til jubilæer, som beskrevet nedenfor:

Tilskud i forbindelse med afdelingsjubilæer:

- Afdelinger med boliger op til 100 lejemål: kr. 3.000,-
- Afdelinger med boliger op til 250 lejemål: kr. 5.000,-
- Afdelinger med mere end 250 lejemål: kr. 10.000,-

Der ydes udelukkende tilskud til 25, 50, 60 og 75 års jubilæer.

Tilskud i forbindelse med bestyrelsesmedlemmers jubilæer:

Der ydes et tilskud til jubilæumsarrangement i forhold til statens regler for den pågældende person. Sætserne er pr. 1. april 2020 udgør:

- 25 år kr. 6.619
- 40 år kr. 8.385

- 50 år kr. 9.929

Der skal foreligge bilag for brugt beløb. Beløbet er det organisationen Lejerbo Hvidovre yder, udover nævnte kan afdelingsbestyrelsen beslutte at give som tilskud indenfor en rimelig grænse.

Møder i 2021

Der blev på mødet, aftalt følgende mødedatoer for organisationsbestyrelsen i 2021

23. august

11. oktober

18. november - Regnskabsmøde

24. november - Repræsentantskabsmøde

Afdelingsmøder skal afholdes senest 15.11.2021.

Digitalisering på ejendomskontorene


Eva spurgte til digitalisering og arkivering på ejendomskontorene, hvor Erik svarede at dette er et led i en generel oprydning grundet GDPR lovgivningen. Søren Rosenlund nævnte, at han havde en bekymring om at vigtigt data kan gå tabt, hvis man ikke sikre gode procedurer for arkiveringen.

Erik nævnte, at afdelingsbestyrelserne kan blive opdateret fra sin varmemester omkring diverse forhold, herunder fraflytninger og indflytninger. Varmemester må gerne oplyse om diverse forhold, blot ikke med direkte henvisning til personer/lejemål.

Erik takkede for god ro og orden, og omdelte oplæg til repræsentantskabsmøde.

Mødet hævet.

Dato: 2/105 2021



Formand, Erik Gemmer