

Deltagere: Formand Erik Gemmer, næstformand Eva Clasen-Nyqvist, bestyrelsesmedlemmer Gunnar B. Sørensen, Søren Rosenlund og Hanne Hansen, suppleanter Jane Skytte og Stefan Sørensen.

Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.) og Ole Jan Ulrick Petersen fra Byg.

Afbud: Bestyrelsesmedlem Michael Madsen og Thomas Kallehaug

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Onsdag, den 31. august 2022

i selskabslokalet, Arnold Nielsens Boulevard 26, 2650 Hvidovre.

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	848
2.	Valg af dirigent	848
3.	Beslutningspunkter.....	848
3.1.	Godkendelse afdeling 002-0 Sønderkærgården v/Ole Jan Petersen	848
3.2.	Godkendelse af ændring i referat af 18. maj 2022.....	848
3.3.	Godkendelse/genovervejelse af beslutning om handicapparkering	848
3.4.	Godkendelse af evt. tilskud til afdeling 272-0 Hvidovregårds Alle	849
4.	Orienteringspunkter.....	849
4.1.	Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer	849
4.1.1.	Orientering om afd. 748-0 Langkilden.....	849
4.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen.....	850
4.3.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen.....	850
4.3.1.	Opfølgning vedr. udlejning	850
4.3.2.	Ansættelse af kontorelev i driften.....	850
4.3.3.	Budgettvist afdeling 083-0 Dryadevej	851
4.3.4.	Altaninddækninger i afdeling 133-0 Spurvegården.....	851
5.	Eventuelt	851

1. Velkomst

Erik bød velkommen.

2. Valg af dirigent

Gunnar blev valgt til dirigent.

3. Beslutningspunkter

3.1. Godkendelse afdeling 002-0 Sønderkærgården v/Ole Jan Petersen

Som resultat af rådgivernes undersøgelser samt møder med Hvidovre Kommune vedr. brandsikkerheden i afdeling 002-0 Sønderkærgården, har rådgiver og Hvidovre Kommune anbefalet udførsel af arbejder i trappeopgangene. Dette arbejde ønskes igangsat hurtigst muligt, men kræver ekstern finansiering for at kunne gennemføres, og derfor godkendelse af afdelingsmødet samt organisationsbestyrelsen.

Som **bilag** til punktet vedlægges "Udkast til anlægsbudget for fase 1".

Ole gennemgik historikken i forbindelse med etableringen af 3. salen, herunder de byggetekniske udfordringer som nu søges udbedret. Udbedringen forventes gennemført i to faser, hvor første fase er sikring af flugtveje og fase to er selve udbedringen af de brandtekniske forhold.

Bestyrelsen drøftede sagen indgående og bad administrationen om en beregning på nedlægning af 3. sals lejemålene, således at denne kan indgå i overvejelserne.

Bestyrelsen godkendte realkreditlån på tkr. 23.665, herunder pantsætning og huslejestigning, således at første fase af projektet kan behandles på ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 002-0 Sønderkærgården.

3.2. Godkendelse af ændring i referat af 18. maj 2022

I referatet fra organisationens møde den 18. maj 2022, er skrevet følgende beslutning vedr. punkt 3.3.2. Udsendelse af materiale til møder:

"Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede fremover ikke at modtage regnskabsmaterialet via hjemmesiden f.s.v.a. organisationsbestyrelsen, afdelinger skal tage individuelt stilling ved de kommende budgetmøder."

Beslutning burde være skrevet således:

*Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede fremover ikke at modtage regnskabsmaterialet **på papir, men alene** via hjemmesiden og mail f.s.v.a. organisationsbestyrelsen. Afdelinger skal tage individuelt stilling ved de kommende budgetmøder.*

Bestyrelsen godkendte ændringen i beslutningsteksten, referatet vil blive tilrettet og udsendes samt offentliggøres.

3.3. Godkendelse/genovervejelse af beslutning om handicapparkering

Michael Madsen ønsker en genovervejelse af beslutningen om, at ændringen af regler for handicapparkering skal til afstemning i de enkelte afdelinger.

Tildelingen af handicappladser har hidtil været behandlet administrativt/pr. kutyme af administrationen. Afdelingerne har ikke tidligere været inddraget i processen, hvorfor det ønskes diskuteret, at det skal være administrationen, der tager sig af ændringen.

Administrationen kan tilføje, at det er korrekt, at selve håndteringen af tilladelser og bøder mm. sker i administrationen, men at det er den enkelte afdeling, der beslutter, om de ønsker en aftale med et parkeringsfirma eller ej, hvorfor en beslutning om handicapparkeringer ligeledes bør tages af organisationsbestyrelsen og være gældende for alle afdelinger eller udvalgte.

Bestyrelsen genovervejede beslutningen om tildeling af handicapparkering og besluttede, at det fortsat skal være afdelingsmøderne, som skal beslutte den fremtidige behandling af handicapparkeringer, samt at administrationen kommer med et udkast til et forslag, der kan behandles på afdelingsmøderne i efteråret 2022.

3.4. Godkendelse af evt. tilskud til afdeling 272-0 Hvidovregårds Alle

Afdelingsbestyrelsen er utilfreds med, at "projekt nyt gasfyr" blev præsenteret med den klare forventning og tro på, at en serviceaftale var en del af det samlede projekt. Administrationen er enige i afdelingsbestyrelsens opfattelse og har været af samme opfattelse, at serviceaftalen var inkluderet.

Ved en nærmere gennemgang af det oprindelige tilbud, ses det, at serviceaftalen er nævnt, men ikke indgår i selve beregningen af afdragsbeløbet. Afdelingen har før udskiftningen haft en årlig udgift til service på 30.000 kr., som nu pga. almindelige prisstigninger er steget til 38.000 kr.

Lejerbo har foreslået, at omkostningen til serviceaftalen bliver lagt oveni afdragssummen med den konsekvens, at afdragsperioden bliver forlænget med ca. 40 måneder, så sidste afdrag vil ske i 2034, med uændret afdragsbeløb på 110.803 kr. om året.

Afdelingsbestyrelsen anmoder organisationen om tilskud til betaling af serviceaftalen.

Bestyrelsen besluttede ikke at yde tilskud til betaling af serviceaftalen, men accepterede at afdragsordningen forlænges med ca. 40 måneder.

4. Orienteringspunkter

4.1. Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer

Erik berettede, at der er kommet takkekort fra Tina Brorly, der har holdt 40-års jubilæum i Lejerbo.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.1.1. Orientering om afd. 748-0 Langkilden

Afdelingsbestyrelsen har rettet henvendelse til organisationsformand Erik Gemmer og anmodet om et møde, hvor de ønsker en drøftelse om vedligeholdelse af Seniorbofællesskabet, budget m.m., herunder bl.a. hvilken vedligeholdelsesordning afdelingen er bedst tjent med.

Administrationen kan oplyse, at afdelingen har vedligeholdelsesordningen A.

Arbejder der vil kunne falde ind under en B-ordning er hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Det lå bestyrelsen meget på sinde, at afdelingens vedligeholdelsestilstand ikke skulle forringes såfremt afdelingen ønsker at skifte til en B-ordning.

Bestyrelsen drøftede afdelingsbestyrelsens henvendelse og besluttede, at såfremt afdelingsmødet beslutter at skifte fra A ordning til B ordning, vil dette kunne ske på følgende vilkår:

- **Saldoen på vedligeholdelseskontoen skal indgå i afdelingens økonomi, da afdelingen generelt mangler midler.**
- **Alle boligernes vedligeholdelseskonti starter med en nul-saldo.**
- **Arbejderne, der udføres via B-ordningen, skal rekvireres af varmemester, som ligeledes skal godkende arbejderne efter udførelse.**
- **Den enkelte beboer har ikke råderet over vedligeholdelseskontoen, den tilfalder afdelingen og administreres af varmemester.**

4.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen

Gunnar fortalte, at de på hovedbestyrelsesmødet den 30. august afprøvede et nyt samtaleanlæg, og det blev besluttet at køre videre med systemet på fremtidige møder.

Årsregnskabet for Lejerbo vil alt andet lige komme ud med et dårligt resultat grundet forskydninger i byggesager samt generelle forhold i den danske økonomi, herunder kurstab på kapitalforvaltningen.

Status på udlejningen er, at det er i det nordjyske, at der er udlejningsvanskeligheder. Bygge- og renoveringsoversigten ser rigtig fin ud, og der er mange opgaver på vej.

Tryk er kommet med en varslings på 5% præmiestigning pr. 1. januar 2023, hvilket er meget acceptabelt i forhold til de stigninger, der ellers ses i markedet.

Det blev på mødet besluttet at ansætte elever i administrationen, hvor den ene elev skal deles med Lejerbo Hvidovre.

Gunnar nævnte, at han vil indstille til Lejerbo Frederiksberg om ikke at byde på boligerne på Christiania, da han mener, det vil give rigtig mange udfordringer.

I november skal der være bestyrelsesseminar og i september en besigtigelsestur.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

4.3.1. Opfølgning vedr. udlejning

Som ønsket på tidligere organisationsbestyrelsesmøde vedlægges **bilag** "Skema over udlejningsbeslutninger", som er den opdaterede beslutningsoversigt vedr. udlejninger i Lejerbo Hvidovre.

4.3.2. Ansættelse af kontorelev i driften

Det har på tidligere møder været drøftet, hvorvidt en kontorelev delt med driften kunne tilbringe halvdelen af sin læretid i administrationen for at give eleven en mere bred viden om det almene.

Administrationen melder sig klar til at tage imod en elev efter sommeren 2023, hvorfor kontoreleven skal starte i driften. Der arbejdes hen mod en ansættelse i løbet af efteråret/vinter 2022, som vil ske i samarbejde med lokalinspektøren for Hvidovre Midt og Syd, hvor eleven skal være tilknyttet.

4.3.3. Budgettvist afdeling 083-0 Dryadevej

Budgettvisten for 2022/23 ligger fortsat hos kommunen til beslutning. Kommunen er rykket adskillige gange for en afklaring, men budgettet har endnu ikke været behandlet politisk på trods af dette. Konsekvensen ved en meget lange sagsbehandlingstid, vil, ifald kommunen ikke godkender budgettet, betyde en tilbagebetaling til beboerne for perioden fra 1. juli 2022 frem til en eventuel beslutning.

Jeannette kunne på mødet fortælle, at Økonomiudvalget den 22. august 2022 godkendte budget for 2022/2023, som indebærer en huslejestigning på 6,81%. Der er udsendt et udkast til beboermeddelelse til afdelingsformanden, som gerne selv vil informere beboerne.

4.3.4. Altaninddækninger i afdeling 133-0 Spurvegården

Afdelingsmødet i Spurvegården har godkendt kollektiv råderet til inddækning af altanerne. Sagen har nu været behandlet i Teknisk Forvaltning i Hvidovre Kommune, som har udbedt sig yderligere bemærkninger, som kan understøtte en eventuel godkendelse, hvilket er sendt til kommunen.

4.3.5. Undersøgelser i afdeling 083-0 Dryadevej

Alle 12 boliger er besigtiget/undersøgt og der er særligt en bolig i afdeling, hvori det fremgår af den netop modtagne rapport, at en genhusning hurtigst muligt anbefales.

Administrationen går nu i gang med at finde en genhusning til familien, og derefter skal der lægges en plan for reovering af boligen.

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

5. Eventuelt

Eva spurgte til når en fraflytnings sag håndteres og den udløser et tab, hvorfor formanden ikke får besked. Jeannette forklarede, at varmemester får beskeden, og at hvis der er gentagne fejl bliver dette undersøgt med driftschef og varmemester. Organisationsbestyrelsen orienteres én gang årligt om alle sager i hele organisationen, hvor mange der er tabt, og hvilken type sager det drejer sig om.

Eva fortalte endvidere, at hun er kommet i Beboerklagenævnet, Integrationsrådet og Størværnet i Hvidovre.

Erik fortalte om en klagesag, hvor Beboerklagenævnet havde udbedt et svar fra afdelingsbestyrelsen. Desværre var afdelingsbestyrelsens svar blevet væk på kommunen, men efter fornyet fremsendelse blev sagen genoptaget, dog med samme udfald. Afgørelsen er taget til efterretning, og fremover vil afdelingsbestyrelsen følge vedtægten på klagepunkterne, som dækker over indkaldelse, referat, forslag og afstemning.

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-624126852201

IP: 91.101.xxx.xxx

2022-09-07 07:23:02 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SBWTQ-FYIWA-POTOM-EYSN3-ALTZL-3D1WT

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>