

Deltagere: Formand Erik Gemmer, næstformand Eva Clasen-Nyqvist, bestyrelsesmedlemmer Gunnar B. Sørensen, Søren Rosenlund, Hanne Hansen og Stefan Sørensen.  
Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Bestyrelsesmedlem Michael Madsen.

## REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

### Onsdag, den 30. august 2023

#### Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	913
2.	Valg af dirigent .....	913
3.	Beslutningspunkter .....	913
3.1.	Godkendelse af værdier for Lejerbo Hvidovre .....	913
3.2.	Godkendelse af udbud af opgaver og ydelser i Lejerbo Hvidovre .....	913
3.3.	Godkendelse af tilskud til afdelingsjubilæer .....	913
3.4.	Godkendelse af henlæggelser afdelinger (kt. 120 og 401) .....	914
3.5.	Godkendelse af aftale vedr. Beboermaksimum .....	914
4.	Orienteringspunkter .....	914
4.1.	Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer .....	914
4.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen .....	914
4.3.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen .....	915
4.3.1.	Orientering om genhusning i afd. 002-0 Sønderkærgården .....	915
4.3.2.	Orientering om afd. 083-0 Dryadevej .....	915
4.3.3.	Orientering om nye regler for kapitalforvaltning .....	916
4.3.4.	Orientering om forsikring årsrapport .....	916
5.	Eventuelt .....	916

## 1. Velkomst

Erik bød velkommen.

## 2. Valg af dirigent

Erik blev valgt til dirigent.

## 3. Beslutningspunkter

### 3.1. Godkendelse af værdier for Lejerbo Hvidovre

Organisationen besluttede på deres møde den 12. april 2023 at arbejde videre med værdier for Lejerbo Hvidovre, herunder en generel drøftelse af afdelingernes henlæggelser til planlagt vedligeholdelse. Der blev nedsat en arbejdsgruppe bestående af Søren, Michael og Stefan fra organisationsbestyrelsen samt Jeannette fra administrationen. Udkast til værdier er vedhæftet som bilag til punktet.

Der var en drøftelse af oplægget og værdierne skal evalueres årligt i august/september måned forud for kommende budgetmøder. Oplægget blev opdateret og er vedlagt som **bilag** til referatet.

### **Bestyrelsen drøftede og godkendte værdierne for Lejerbo Hvidovre.**

### 3.2. Godkendelse af udbud af opgaver og ydelser i Lejerbo Hvidovre

I forbindelse med effektiviseringsdagsordenen er der kommet øget fokus fra tilsynets side på indkøbsaftaler, for at sikre at beboerne får den lavest mulige husleje. Der er flere muligheder for at sikre, at dette sker; det kan dels være deltagelse i AlmenIndkøb i Lejerbo, eller ved at Lejerbo Hvidovre udbyder opgaver og ydelser for organisationens afdelinger, se bilag til punktet.

Lejerbo Hvidovre har en størrelse, hvor der på årsplan indkøbes ydelser og varer for et ikke ubetydeligt beløb, hvorfor organisationen bør se på, hvordan vi sikrer de bedste priser samt den bedste kvalitet for pengene.

Det er tidligere besluttet, på organisationsbestyrelsesmødet den 12. januar 2023, at deltage i Lejerbos landsdækkende udbud på Skadedyrsbekæmpelse og Elevatorservice, hvorimod man på de øvrige ydelser ønskede referencer til brug for beslutningen. De to udbud på Skadedyrsbekæmpelse og Elevatorservice forventes afklaret og nye kontrakter indgået medio oktober 2023.

Jeannette gennemgik oversigten fra Horten, og det blev aftalt, at der skal laves en oversigt over de ydelser/arbejder, som skal udbydes i Lejerbo Hvidovre, herunder hvordan det fordeler sig i de enkelte afdelinger eller samlet i organisationen efter et rimelighedsprincip.

### **Bestyrelsen drøftede punktet og besluttede om proces for udbud i Lejerbo Hvidovre, at administrationen kommer med et oplæg til hvorledes udbudsprocessen fremadrettet skal køres i Lejerbo Hvidovre.**

### 3.3. Godkendelse af tilskud til afdelingsjubilæer

Organisationen har den 15. maj 2013 besluttet en række tilskud, der kan gives til afdelingerne, såfremt der afholdes et arrangement i forbindelse med et afdelingsjubilæum. Tilskuddene er ikke pristalsreguleret siden 2013, hvorfor dette bør ske. Som **bilag** til referatet er opdateret oversigt.

## **Bestyrelsen foretog en regulering af tilskud med plus 50% til afdelingsjubilæer med virkning fra 1.9.2023.**

### 3.4. Godkendelse af henlæggelser afdelinger (kt. 120 og 401)

Gennemgang af henlæggelserne i de enkelte afdelinger samt evt. godkendelse af individuelle henlæggelseskrav for enkelte afdelinger. Se punktet med målsætninger for Lejerbo Hvidovre samt bilag til punktet.

## **Bestyrelsen drøftede og godkendte en strategi for henlæggelser, jf. punkt 3.1. og 3.4. Administrationen skal tilføje kommentar ud for de røde markeringer om årsag.**

### 3.5. Godkendelse af aftale vedr. Beboermaksimum

Vi har den 14. juli 2023 modtaget en forespørgsel fra Hvidovre Kommune vedr. aftale om Beboermaksimum. Hvidovre Kommune ønsker at vide, om Lejerbo Hvidovre fortsat ønsker, at aftalen skal fortsætte. Aftalen har til hensigt at begrænse beboerantal pr. lejemål, jf. § 14 i lov om leje:

*Et lejemål må ikke udlejes til eller bebos af flere end to personer pr. beboelsesrum (beboermaksimum). Dette gælder dog ikke ved forøgelse af lejerens husstand i lejeperioden, hvis husstandsforøgelsen skyldes lejerens børn eller lejerens ægtefælle eller samlever eller disses børn, eller hvis kommunalbestyrelsen har givet tilladelse efter § 15, stk. 1. Ved et lejemål forstås såvel en lejlighed som et enkeltværelse.*

Bilag til punktet er mail fra Hvidovre Kommune.

## **Bestyrelsen besluttede at forlænge aftalen om beboermaksimum.**

## **4. Orienteringspunkter**

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

Erik savnede svar på, hvor langt sagen om varmemålere er nået. Jeannette forklarede, at der har været drøftelser med LBF og BL om et fremtidigt forsøgsprojekt, og at Hvidovre kommune er orienteret herom. Det blev aftalt, at der skal laves en kort status til organisationen om sagen.

## **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

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

Gunnar berettede, at der er afholdt teamsmøde med orienteringspunkter til hovedbestyrelsen. Halvårsregnskabet ser ikke så godt ud; det er primært byggeafdelingen, der ikke får de budgetterede honorarmidler ind pga. forskydninger. Status for kapitalforvaltning er, at det ser lidt bedre ud nu; der opnås større afkast end tidligere. Udlejningssituationen er gået den forkerte vej; det er de kendte områder som giver udfordringer. Der blev orienteret om sagen i Borgergården, som kan have betydning for andre afdelinger med hjemfald. IT-sikkerhed og beredskabsplaner blev gennemgået. Retningslinjer for hædring af beboerdemokrater blev gennemgået.

## **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 4.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

##### 4.3.1. Orientering om genhusning i afd. 002-0 Sønderkærgården

Der har hen over sommeren været en del fraflytninger fra 3. sal, og pr. 22. august 2023 er status, at 17 familier er permanent genhuset, 6 kontrakter er underskrevet til fraflytning 1. september, og 5 tilbud afventer accept fra lejerne. Der er nu i alt 31 tomme boliger på 3. sal.

Genhusning afhænger i høj grad af, om der er match mellem opsagte boliger og de ønsker og behov, som lejerne fra 3. sal har samt antallet af opsagte boliger. Genhusningsplanen er fra start skønnet ud fra det gennemsnitlige antal opsagte boliger og er selvsagt meget følsom overfor et fald i opsigelser. Genhusningsplanen vil ultimo august blive revideret med baggrund i nuværende status samt forventet fraflytningsprocent. Hvis det viser sig, at det ikke er muligt at overholde de forventede 6 måneder, skal der i samarbejde med kommunen udarbejdes en realistisk plan, ud fra den viden vi har nu. Byggeudvalget og organisationen vil blive orienteret om eventuelle ændringer i genhusningsplanen.

Bestyrelsen tilkendegav, at der står indtil flere lejemaal ledige i afd. 002-0 fra stuen til 2. sal. Disse lejemaal skal i spil nu.

Derudover er der andre Lejerbo afdelinger i Hvidovre, som har "tomgang", og som afventer udlejning pga. afd. 002-0.

Unødigt tomgang er ikke gratis for afdelingen/organisationen.

Der gives 2 tilbud til 3. sals beboerne, hvilket er accepteret af bestyrelsen. (Lovgivningen siger 1). Såfremt der siges **nej** også til det andet tilbud, skal lovgivningen følges, og lejeren opsiges i henhold til lovgivningen.

Bestyrelsen har forståelse, men afd. 002-0 skal også videre i denne "ulykkelige sag".

#### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

##### 4.3.2. Orientering om afd. 083-0 Dryadevej

###### Renovering:

Som tidligere oplyst blev sagen sendt til behandling hos Hvidovre Kommune den 8. marts 2023. Administrationen modtog den 6. juni 2023 en anmodning fra Hvidovre Kommune om udarbejdelse af en redegørelse til fremsendelse til Boligstyrelsen. Redegørelse er vedlagt som bilag. Vi afventer Boligstyrelsens stillingtagen hertil.

Som oplyst på mødet den 21. maj 2023 modtog Lejerbo til orientering den 4. maj brev fra advokat Michael Lindquist på vegne af flere beboere i afdelingen stillet til Hvidovre Kommune. Vi afventer fortsat at høre fra Hvidovre Kommune.

###### Budgettvist om Driftsbudgettet 2023/24:

Sagen blev sendt til behandling hos Hvidovre Kommune den 12. december 2022. Der er blevet rykket for svar, og den 2. maj 2023 sendte kommunen sagen til partshøring hos afdelingsbestyrelsen.

Hvidovre kommune anmodede den 5. juli 2023 om en præcisering til brug i dagsordenspunkt til økonomiudvalget. Vi er nu blevet oplyst, at budgettvisten behandles i september. Beboerne er varslet og reguleret huslejestigningen pr. 1. juli 2023, med forbehold for tilsynets godkendelse af driftsbudgettet for 2023/24.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 4.3.3. Orientering om nye regler for kapitalforvaltning

Der er kommet ny lovgivning vedr. kapitalforvaltning.

Den nye lovgivning åbner op for, at der kan investeres i aktieprodukter. Det vides dog endnu ikke under hvilke former, det kan foregå.

Omvendt vil vi også blive mødt af væsentligt øgede krav i forhold til rapportering for at sikre, at der ikke foretages for risikofyldte tiltag. Der vil bl.a. blive stillet øgede krav til udarbejdelsen af kapitalforvaltningsstrategi og rapportering til Landsbyggefonden, og Landsbyggefonden får også til opgave at føre et tættere tilsyn på området.

Lovgivningen mangler at få udfyldt rammerne for den fremtidige håndtering. I takt med, at vi kommer til at kende udmøntningen, vil Lejerbos hovedbestyrelse skulle arbejde med en ny kapitalforvaltningsstrategi. Arbejdet forventes at foregå hen over efteråret, afhængigt af tidspunktet for udsendelse af vejledning, som skal udfylde rammerne.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 4.3.4. Orientering om forsikring årsrapport

Mange forsikringselskaber varslede, som følge af de stigende priser, præmiestigninger gældende fra årsskiftet 2022/2023. Det samme gjorde Tryg for en stor del af deres kunder. Lejerbo slap heldigvis for en større præmiestigning. Dette skyldes til dels, at Nordflex tidligere i 2021 og 2022 allerede var i dialog med Tryg om præmieniveauet på Lejerbos bygningsforsikringer.

Dette sammenlignet med Lejerbos generelt pæne skadesbillede i årene 2019-2021 betød, at det lykkedes at minimere stigningerne i bygningsforsikringspræmie.

Tryghedsgruppen har meldt ud, at bonus for optjeningsåret 2022 er fastsat til 6 % af den indbetalte årspræmie i 2022. Bonussen forventes udbetalt i efteråret 2023.

Generelt er der tale om et fornuftigt skadesbillede. Dog kan der ses en tendens til, at antallet af småskader er stigende. Derfor skal vi alle have fokus på dette i den kommende tid.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## **5. Eventuelt**

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

IP: 91.101.xxx.xxx

2023-10-05 06:32:17 UTC



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

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

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

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

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