

Deltagere: Formand Erik Gemmer, næstformand Eva Clasen-Nyqvist, bestyrelsesmedlemmer Gunnar Bernhard Sørensen, Søren Rosenlund, Michael Madsen og Hanne Hansen samt suppleanter Robina Yasin og Birgit Graack.
Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Bestyrelsesmedlem Stefan Sørensen

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Søndag, den 18. maj 2025

Mødet blev afholdt på Radisson Blu, Århus.

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst Erik bød velkommen til mødet.....	1016
2.	Beslutningspunkter.....	1016
2.1.	Godkendelse af udbud af trappevask og indkøb af hårde hvidevarer	1016
2.2.	Godkendelse af 044-0 BAA Sønderkærgården	1017
2.3.	Godkendelse af fremtid for 3. salen - afdeling 002-0 Sønderkærgården.....	1017
3.	Orienteringspunkter.....	1019
3.1.	Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer	1019
3.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar B. Sørensen	1019
3.3.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen	1019
3.3.1.	Orientering om afdeling 049-0 Ege volden - Institutionerne.....	1019
3.3.2.	Orientering om afdeling 082-0 Rosenhøj – institutionerne.....	1020
3.4.	Orientering fra Byg - renoveringssager	1020
3.4.1.	Afdeling 020-0 Strandbyparken.....	1020
3.4.2.	Afdeling 082-0 Rosenhøj.....	1021
4.	Eventuelt	1021

1. Velkomst

Erik bød velkommen til mødet.

2. Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af udbud af trappevask og indkøb af hårde hvidevarer

AlmenIndkøb har opgjort den samlede økonomi over 4 år for trappevask samt indkøb af hårde hvidevarer i alle Lejerbos organisationer. I Lejerbo Hvidovre udgør den samlede værdi for trappevask ca. 9 mio. kr. ekskl. moms og for indkøb af hårde hvidevarer ca. 8 mio. kr. Det betyder, at Lejerbo Hvidovre er EU-udbudspligtig og derfor skal tage stilling til, hvorledes udbud skal foretages fremadrettet.

Penneo dokumentnøgle: 1EOX8-AEWPZ-PIY09-X7TUW-PBZ14-JYN7V

Udbud kan enten foretages i ét samlet udbud for alle afdelinger, eller i delaftaler som evt. følger varmemester/lokalinspektørordning. Uagtet om der vælges ét samlet udbud eller i delaftaler, skal det foretages som et EU-udbud, hvorfor anbefalingen er at anvende AlmenIndkøb til opgaven for at spare udgiften til advokatbistand.

Der var en drøftelse af hvordan AlmenIndkøb har fungeret i Lejerbo Hvidovre, og det har været med blandede erfaringer.

Gunnar nævnte, at han ønsker en uvildig vurdering af anvendelsen af udbudsloven foretaget af en ekstern advokat. Der var enighed om, at Lejerbo Hvidovre og Lejerbo Frederiksberg i samarbejde rekvirerer en uvildig vurdering.

Bestyrelsen besluttede, at udbud for trappevask og indkøb af hårde hvidevarer for Lejerbo Hvidovre skal undersøges nærmere af ekstern i samarbejde med Lejerbo Frederiksberg. Hvis denne undersøgelse viser, at det skal udbydes som anbefalet af AlmenIndkøb, kan det ske via af AlmenIndkøb i delaftaler, som er afstemt med de enkelte afdelinger.

Det blev aftalt, at der på organisationens møde i oktober skal ske en evaluering af det første år med AlmenIndkøb i Lejerbo Hvidovre.

2.2. Godkendelse af 044-0 BAA Sønderkærgården

Afdeling 044-0 Sønderkærgården er i gang med den indledende planlægning af et større renoveringsprojekt. Det er endnu ikke fastlagt præcist, hvilke arbejder der skal indgå i det endelige projekt, hvorfor der vil komme en revideret BAA til organisationens godkendelse på et senere tidspunkt.

Vedhæftede 3 bilag til punktet udgør en BAA, der dækker over de foreløbige undersøgelser, som skal danne baggrund for et projekt, der skal behandles på afdelingsmødet samt af organisationen.

Michael uddybede, at der har været afholdt et byggeudvalgsmøde, hvor der var en opsamling på ønsker fra driften og afdelingen. Derefter skal der udarbejdes et beslutningsmateriale, som afdelingsmødet og organisationen kan tage endeligt stilling til.

Bestyrelsen godkendte BAA for afdeling 044-0 Sønderkærgården.

2.3. Godkendelse af fremtid for 3. salen - afdeling 002-0 Sønderkærgården

Sagen er nu færdigbehandlet i Landsbyggefonden, og der foreligger en finansieringsskitse for en permanent nedlægning af boligerne på 3. sal.

Landsbyggefonden har ikke fundet støttemuligheder i forbindelse med en renovering af 3. sal. Landsbyggefonden har meddelt at støtte til nedlæggelse af boligerne på 3. sal.

Den samlede økonomi til nedlæggelse af boliger som projektet omfatter, er følgende:

- Tiltag af brandteknisk karakter der hidtil er foretaget i afdeling 2 – inkl. omkostninger
- Flytteomkostninger
- Huslejetab
- Indfrielse af eksisterende lån

- Fuldførelse af de resterende arbejder for nedlæggelse af 3. sal boliger inkl. omkostninger*

*Fuldførelse af nedlæggelse er principielt budgetlagt på skema A niveau og altså ikke projekteret færdigt eller udbudt endnu.

Fuldførelsen af nedlæggelse af boliger omfatter i hovedtræk følgende:

- Fjernelse af alle brandbidragende elementer 3. sal
- Nedlæggelse af afpropning af installationer til 3. sal
- Istandsættelse af trapper som følge af tidligere arbejder
- Etablering af brandmure fra 2 sal til tagkonstruktionen
- Sikring af at 3. sal ikke kan tages i brug (uudnytteliggørelse)
- Driftsmæssige tiltag som følge af nye forhold
- Midlertidig genhusning for ca. 13 beboere
- Myndighedsbehandling og de facto nedlæggelse af boliger
- Fjernelse af problematiske installationer med forsikringsforbehold

Tidsplanen forventes at strække sig ca. til 12 måneder. før projektet er færdigt.

Der udarbejdes en revideret BAA efter et afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 4. juni 2025.

Organisationsbestyrelsen bedes forinden afdelingsmødet tage stilling til de økonomiske konsekvenser, som en permanent nedlægning vil have for såvel afdeling som organisationen Lejerbo Hvidovre, hvis dette bliver afdelingsmødets endelige beslutning. Se **bilag** til punktet.

Det forudsættes, at den godkendte huslejestigning på 3,31 % for fase 1 effektueres pr. 1. oktober 2025 for de nuværende beboere fra stuen til 2. sal. Huslejestigningen blev godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde den 13. oktober 2022 og konverteres til øgede henlæggelser således, at der sker opsparring til nyt tag.

Indfrielse af lån, som er en del af den samlede finansiering kendes ikke før end indfrielsen er sket. Både kursen på indfrielsestidspunktet og pålydende er variabler der skifter.

Landsbyggefonden har meddelt at Social og Boligstyrelsen ikke skal sagsbehandle sagen, når ikke der foretages egentlig nedrivning af 3. salen.

Der var en drøftelse af nødvendigheden af tilsagnet fra organisationen. På mødet blev konsekvensen for organisationens egenkapital, på kort og lang sigt, gennemgået og de usikkerheder, som ligger i finansieringsskiten fra Landsbyggefonden.

Bestyrelsen godkendte en nedlægning af lejemålene på 3. sal under forudsætning af, at dette er afdelingsmødets endelige beslutning.

Bestyrelsen godkendte desuden at bidrage jf. Landsbyggefondens tilsagn, som følger:

- I finansieringsskiten forudsætter Landsbyggefonden et eget bidrag fra Lejerbo Hvidovre på 20 % af den samlede støtte på ca. 7.236 t.kr./år og udgør 1.447 t.kr./år.
- Lejerbo Hvidovres eget bidrag forudsættes dækket ved dispositionsfondsfrigivelse på ca. 130 t.kr./år. samt fritagelser for indbetalinger af de pligtmæssige bidrag (G-bidrag) på ca. 1.395 t.kr./år.
- Overskydende fritagelse på ca. 78 t.kr./år afsættes som reserve, indtil Landsbyggefondens endelig sagsbehandling af støttesagen.
- Den del af Lejerbo Hvidovres eget bidrag, som dækkes ved fritagelse for indbetaling af de pligtmæssige bidrag (G-bidrag) på ca. 1.395 t.kr./år, ydes ikke direkte fra dispositionsfonden, men fra kommende bidrag til konto for egen trækingsret.

- **Det bevirker en årlig reduktion for indbetalinger fra afdelingens bidrag med 60 % af fritagelsen, svarende til ca. 837 t.kr./år. – De resterende 40 % af G-bidrag tilfald oprindelig landsdispositionsfonden.**

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer

Erik berettede, at vi som bekendt har været nødsaget til at aflyse de ekstraordinære indkaldte bestyrelsesmøder pga. forsinkelser fra Landsbyggefonden. Nu er dette imidlertid på plads, så vi holder ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 002-0 i Friheden den 4. juni, hvor beboerne tage stilling til nedlæggelse af 3. salen.

Der var ultimo marts indkaldt til et møde med borgmester, kommunaldirektør m.fl. fra kommunens forvaltning. Dette for at orientere de almene boligorganisationer i kommunen om intentioner for et godt samarbejde.

Ultimo april havde vi et styringsdialogmøde med kommunen. Desværre måtte vi endnu engang konstatere, at uagtet lovningen fra borgmesteren, så var mødet ikke prioriteret med den kompetence, som vi havde set frem til. Det blev orienteret, at kommunen vil få ændret dette fra 2026. De udestående, vi har om tilbagemeldinger fra kommunen, blev orienteret, og regnskab blev taget til efterretning.

Den 12. maj havde vi et "seminar" med socialpsykiatrien fra Sundhedscentret Hvidovre, som fortalte om deres arbejde. Vi var godt 50 personer fra afdelingsbestyrelser og ejendomsfunktionærer. En rigtig god aften.

Der er aftalt med kursusafdelingen, at vi holder kursus den 19. august med en opfølgning den 9. september. Nærmere vil blive udsendt medio juni med tilmeldingsfrist 8. august. Der planlægges besøg i de enkelte afdelinger lørdag den 13. september af organisationsbestyrelsen samt deltagelse fra administrationen. Der vendes tilbage medio august.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar B. Sørensen

Intet at berette.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3. Orientering fra administrationen v/Jeanette M. Larsen

3.3.1. Orientering om afdeling 049-0 Ege volden - Institutionerne

Der er afholdt møde med Hvidovre Kommune og deres advokat den 5. maj 2025. På mødet var Lejerbo repræsenteret med advokat Henrik Dreyer, driftschef Jack Johansen, jurist Rasmus Vadsbæk samt forretningsfører Jeanette M. Larsen.

Formålet med mødet var at finde en mulig løsning eller forlig, som følge af den iflg. Lejerbo uberettigede opsigelse af lejemålene i afdeling 049-0 Ege volden.

På mødet blev de uenigheder, som er opstået mellem boligorganisationen og Hvidovre Kommune, samt mulige løsninger drøftet. Det var et positivt møde, og parterne blev enige om at undersøge økonomiske forhold, herunder hvorledes en hjemfaldspligt skal behandles ved gennemførelse af en opsigelse af lejemålene. Emnet vil blive berørt på et møde den 12. maj 2025 i Økonomiudvalget i Hvidovre Kommune. Herefter skal parterne evt. mødes igen og udarbejde konkrete løsningsforslag.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.2. Orientering om afdeling 082-0 Rosenhøj – institutionerne

Der er afholdt møde den 5. maj 2025 mellem tilsynet i Hvidovre Kommune og forretningsfører Jeannette M. Larsen. På mødet blev samarbejdet mellem kommunen og boligorganisationen drøftet, og der var enighed om, at sagen har været nedprioriteret hos kommunen, men at der skal ske en politisk behandling indenfor rimelig tid. I den kommende tid vil administrationen i samarbejde med tilsynet i Hvidovre Kommune udarbejde en politisk indstilling til behandling i Økonomiudvalg samt Kommunalbestyrelsen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.4. Orientering fra Byg - renoveringssager

3.4.1. Afdeling 020-0 Strandbyparken

Byggeudvalget har på seneste møde den 31. marts besluttet at ændre i projektet. Det er besluttet at genbesøge hele ventilationsdelen og kigge på en løsning med ventilationsvinduer sammen med behovstyret ventilation og emhætte. Dette er også med henblik på at undgå genhusning i byggeperioden.

Kloakkerne ønskes strømpeforet i stedet for en udskiftning, ligesom med faldstammerne. Der skal forventeligt foretages en tv-inspektion forud for dette. Der skal afsøges mulighed for ikke at sammenlægge lejligheder i nr. 39, da de mindre boliger er attraktive og efterspurgt.

Sideløbende med projektet har organisationsbestyrelsen stillet krav om, at erhvervslejemålene bliver omdannet til boliger. Ombygningen af erhvervslejemålene ønskes ændret fra et bolig- og ejendomskontor til to boliger, hvilket skal medfinansiere ombygningen. Intentionen er at placere ejendomskontoret i det gamle vaskeri i beboerhuset, samtidig med at der undersøges muligheder for at inddrage tagrummet til etablering af kontorfaciliteter, bad- og omklædning, køkken og lignende, hvis det er muligt og giver mening.

Ovenstående ændringer skal afstemmes med Landsbyggefonden forud for omprojektering og genudbud.

Der er ved at blive indgået en totalrådgivningsaftale med Niras, der skal forestå omprojektering og myndighedsbehandling.

Den 2. april er der omdelt en beboerorientering vedr. helhedsplanens stade og beslutninger.

Michael fortalte desuden, at han har deltaget i to byggeudvalgsmøder, og det har været positive møder med rådgiveren fra Niras. Der var på sidste møde en god opsamling på tidligere beslutninger og ønsker, som endnu ikke er indarbejdet i helhedsplanen. Der er god fremdrift i projektet.

Erik fortalte, at da organisationen i sin tid godkendte helhedsplanen, var det en aftale, at der var en løbende afrapportering. Organisationens besluttede allerede ved den første godkendelse, at ombygning af erhvervslejemålene skulle ombygges til boliger for at få tilskud.

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

3.4.2. Afdeling 082-0 Rosenhøj

Tidsplanen følges som planlagt og forventes stadig afsluttet juli 2025.

Michael fortalte, at der pt. renoveres stigstrenge, og der planlægges udskiftning af vinduer i vaskeriet og selskabslokalet samt tjek af murværket.

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

4. Eventuelt

Intet at berette.

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 registreret, 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: 80.62.xxx.xxx

2025-05-19 16:06:51 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.