

Deltagere: Formand Erik Gemmer, næstformand Eva Clasen-Nyqvist, bestyrelsesmedlemmer Gunnar Bernhard Sørensen, Michael Madsen, Hanne Hansen og Stefan Sørensen samt suppleant Birgit Graach.
Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Bestyrelsesmedlem Søren Rosenlund og suppleant Robina Yasin

Referat af ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Onsdag, den 20. august 2025

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	1024
2.	Beslutningspunkter	1024
2.1.	Udpegelse af yderligere 6 landsrepræsentantskabsmedlemmer	1024
2.2.	Godkendelse af undersøgelse for mulig outsourcing – afdeling 049-0 Egevolden I	1024
2.3.	Godkendelse af udkast til organisationsbudget 2026/2027	1025
3.	Orienteringspunkter.....	1025
3.1.	Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer	1025
3.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar B. Sørensen	1026
3.3.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen	1026
3.3.1.	Orientering om afdeling 049-0 Egevolden - Institutionerne.....	1026
3.3.2.	Orientering om AlmenIndkøb	1026
3.3.3.	Orientering om afdeling 082-0 Rosenhøj – institutionerne.....	1027
3.3.4.	Orientering om renovering Dryadevej	1027
3.3.5.	Orientering om dynamisk varmemåling.....	1027
3.4.	Orientering fra Byg – renoveringssager	1027
3.4.1.	Afdeling 002-0 Sønderkærgården.....	1027
3.4.2.	Afdeling 020-0 Strandbyparken.....	1028
3.4.3.	Afdeling 082-0 Rosenhøj.....	1029
4.	Eventuelt	1029

1. Velkomst

Erik bød velkommen.

2. Beslutningspunkter

2.1. Udpegelse af yderligere 6 landsrepræsentantskabsmedlemmer

På organisationsbestyrelsesmødet den 13. februar 2025 blev følgende 7 medlemmer valgt landsrepræsentantskabet: Eva Clasen-Nyqvist, Hanne Hansen, Michael Madsen, Stefan Sørensen, Robina Yasin, Helen Tranberg og Birgit Graach.

På landsrepræsentantskabsmøde i Lejerbo den 19. maj 2025 godkendte forsamlingen en sammenlægning af administrationsorganisationerne DAB og Lejerbo – og med virkning pr. 1/6 2025.

Sammen med godkendelsen af sammenlægningen blev også godkendt nye vedtægter for DAB-Lejerbo.

Jfr. vedtægternes kapitel 3, § 6, stk. 2 fremgår, at hvert medlem er repræsenteret med to landsrepræsentantskabsmedlemmer for de første 500 boliger og yderligere et landsrepræsentantskabsmedlem pr. påbegyndt yderligere 200 boliger.

Jfr. vedtægternes § 6, stk. 4. står der, at boligorganisationer med op til og med 500 boliger udpeger boligorganisationens bestyrelse af sin midte to repræsentanter. I boligorganisationer med flere end 500 boliger udpeges øvrige landsrepræsentantskabsmedlemmer af enten medlemmets repræsentantskab eller af medlemmets bestyrelse.

For Lejerbo Hvidovre betyder det, at I fra at være repræsenteret med 7 personer, nu kan udpege 13 repræsentanter til landsrepræsentantskabet.

Samtidig oplyses det, at det af sammenlægningsaftalen var forudsætningen, at hovedbestyrelsens valgperiode forlænges med 1 år, så der først er valg til hovedbestyrelsen i 2026.

Parallelt med sammenlægningsaftalen har hovedbestyrelsen DAB-Lejerbo på deres første møde den 17. juni 2025 godkendt, at perioden for de udpegede til medlemsorganisationers bestyrelse ligeledes forlænges.

Vi skal derfor meddele jer, at valgperioden for de af hovedbestyrelsen udpegede repræsentanter til jeres organisation, forlænges med 1 år og tages op igen til behandling i hovedbestyrelsen i juni 2026.

Bestyrelsen ønskede at udskyde udpegningen af 6 yderligere medlemmer til landsrepræsentantskabet i DAB-Lejerbo, til der har været afholdt ordinært repræsentantskabsmøde i november 2025.

2.2. Godkendelse af undersøgelse for mulig outsourcing – afdeling 049-0 Egevolden I

Der er modtaget en anmodning fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 049-0 Egevolden I, hvor de ønsker en undersøgelse af mulighederne for outsourcing af dele af den daglige drift i afdelingen. Organisationsbestyrelsen er i princippet arbejdsgiver for alle ejendomsfunktionærer i Lejerbo

Hvidovre, men da medarbejderne er fast tilknyttet enkelt afdelinger, er det organisationens holdning, at beslutninger vedr. daglig drift skal tages i et samarbejde mellem afdelingsbestyrelserne og administrationen.

Organisationen har tidligere drøftet emnet på et organisationsbestyrelsesmøde den 14. august 2024, og fastholder at afdelingsbestyrelsen skal have et mandat fra afdelingsmødet, til at gå videre med undersøgelserne og de eventuelle udgifter som er forbundet hermed. Det er ligeledes organisationens holdning, at alle udgifter forbundet med undersøgelserne samt eventuelle merudgifter på sigt, skal betales af afdelingen selv.

Bestyrelsen at drøftede punktet om outsourcing i afdelinger under Lejerbo Hvidovre, og besluttede at fastholde tidligere beslutning som følger:

- **Beslutningsmateriale til afdelingsmøder vedr. outsourcing skal udformes i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen, for at sikre at gældende lovgivning overholdes.**
- **Afdelingsmødet skal godkende en outsourcing.**
- **Alle udgifter forbundet med forundersøgelser samt EU-udbud eller tilbudsindhentning skal betales af afdelingen.**
- **Evt. merudgift på sigt ved valg af outsourcing skal betales af afdelingen.**

2.3. Godkendelse af udkast til organisationsbudget 2026/2027

Organisationsbestyrelsen har modtaget udkast til organisationens budget for 2026/2027 fra administrationen, som ønskes drøftet på mødet. Udkast er ligeledes vedlagt som bilag til punktet.

Der var spørgsmål til note 10 vedr. A og G indskud, hvorfor de afviger i så høj grad fra regnskab til budget. Det er efter mødet konstateret, at der ikke er sket en gennemretning af de konsekvenser, som sagen om nedlægning af boliger i afdeling 002-0 Sønderkærgård vil have på A og G indskud. Dette vil blive rettet forinden udsendelse af endeligt udkast til budget for organisationen.

Bestyrelsen godkendte udkastet til organisationens budget for 2026/2027 med ovenstående bemærkning til note 10.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer

Erik berettede, at der ikke er sket så meget hen over sommeren, men at der arbejdes på Tour Hvidovre.

Der afholdes Landsrepræsentantskabsmøde i Odense den 18. og 19. maj. Forud for Landsrepræsentantskabsmødet afholdes det sædvanlige organisationsbestyrelsesmøde søndag den 17. maj 2026.

Der er den 20. august udsendt invitation til Fællesskabsdag i DAB-Lejerbo, som afholdes den 1. november 2025. Tilmelding sker efter først til mølle, og der er plads til 200 personer.

DAB-Lejerbo og Ældresagen starter et samarbejde og får i den forbindelse knap 5 mio. kr. i støtte fra TrygFonden. Formålet med projektet er at udvikle og afprøve en indsats, der skal inddrage sårbare seniorer i samvær og fællesskaber tæt på, hvor de bor. Der er udvalgt tre byer, hvor projektet udrulles.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar B. Sørensen

Gunnar berettede fra sidste hovedbestyrelsesmøde afholdt den 17. juni 2025, at det var første møde i den nye DAB-Lejerbo bestyrelsen, hvorfor det havde en grad af "føle hinanden på tænderne". Det var et godt møde, men uden de store beslutninger.

På mødet bekræftede hovedbestyrelsen, at Ole Jakobsen er administrerende direktør i DAB-Lejerbo.

Der blev fremlagt et strategioplæg til nyt domicil, forretningsorden blev gennemgået samt God Selskabsledelse og Principper for Bestyrelsesarbejde.

Det blev besluttet, hvilke udvalg der fremadrettet skulle bestå i DAB-Lejerbo, og første Landsrepræsentantskabsmøde blev aftalt at skulle afholdes i tidligere Lejerbo-stil.

Der udsendes fremover et digitalt nyhedsbrev 6 gange årligt i forbindelse med de ordinære Hovedbestyrelsesmøder.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

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

Kommunalbestyrelsen har i løbet af juni måned behandlet opsigelsen af lejemålene samt de økonomiske forhold og muligheder, der foreligger omkring hjemfald og tilbagekøbsklausuler på lejemålene. Kommunalbestyrelsen har ikke ønsket at lade hjemfald og tilbagekøb indgå i et eventuelt forlig.

Administrationen har den 10. juli 2025 sammen med advokat Henrik Dreyer drøftet den videre proces, herunder det forhold at der pr. 10. juli, ikke har været en nøgleaflevering og en reel fraflytning.

På mødet mellem Lejerbo og Hvidovre Kommune den 5. maj 2025, blev det aftalt evt. at mødes igen og udarbejde konkrete løsningsforslag. I første omgang har advokat Henrik Dreyer kontaktet kommunens advokat, for at komme tættere på kommunens hensigter med den manglende nøgleaflevering og det videre forløb. Der foreligger pr. 12. august 2025 fortsat ikke et svar fra kommunens advokat.

3.3.2. Orientering om AlmenIndkøb

Der har været afholdt en række opfølgingsmøder, hvor der er diskuteret en række uoverensstemmelser med en del fakturaer. Det er ikke tilfredsstillende, at der er usikkerhed om tidsforbrug for vores nye samarbejdspartnere. Der er aftalt opfølgingsmøder i december måned.

På vores varmemestermøde i oktober satte vi fokus på, hvad der skal til for at opbygge gode relationer med det formål at skabe sunde og langsigtede samarbejder med vores nye leverandører.

I juni måned var alle varmemestre i Hvidovre samlet, og der blev udvekslet erfaringer og gode tips ejendomskontorerne imellem. Nogle samarbejdsrelationer fungerer bedre end andre, men det generelle indtryk er, at det går fremad.

Grundet sommerferie har det ikke været muligt for AlmenIndkøb at levere datagrundlaget, til udsendelse af dagsorden, hvorfor dette vil blive eftersendt inden mødet.

3.3.3. Orientering om afdeling 082-0 Rosenhøj – institutionerne

Siden mødet den 5. maj 2025 mellem tilsynet i Hvidovre Kommune og forretningsfører Jeannette M. Larsen, er der arbejdet videre med at klargøre en politisk indstilling til Økonomiudvalg samt Kommunalbestyrelsen.

Den politiske indstilling er sendt fra administrationen til kommunen den 8. juli 2025 og afventer nu evt. tilretning fra kommunens side, samt at den får en plads på dagsorden i Økonomiudvalg samt Kommunalbestyrelsesmøde. Seneste melding fra Hvidovre Kommune er at sagen behandles på september/oktober mødet.

3.3.4. Orientering om renovering Dryadevej

Dryadevej renovering af skimmel og vindue/dør udskiftning er afleveret. De sidste fejl og mangler bliver udbedret i august måned – mangler derefter afklaring af enkelte fejl i specifikt lejemål, som leverandør ikke vil anerkende. Forventer der skal syn og skøn til for at komme helt i mål. Byggeregnskab udestår fortsat, da de sidste fakturaer ikke er modtaget endnu.

3.3.5. Orientering om dynamisk varmemåling

Der kommunikeres fortsat mellem Hvidovre Kommune og administrationen, for afklaring af kravene til etablering af varmemålere i Lejerbo Hvidovres afdelinger. Når der foreligger en endelig afklaring af hvorvidt Hvidovre Kommune kan kræve varmemålere etableret, vil der ske en orientering af organisationsbestyrelsen.

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

3.4. Orientering fra Byg – renoveringssager

3.4.1. Afdeling 002-0 Sønderkærgården

Sagen foreligger nu med en godkendt finansieringsskitse fra Landsbyggefonden til nedlæggelse af boliger også benævnt som model 7A. Det vil sige at boligerne som funktion nedlægges og at taget som sådan forbliver som det er. Udover at nedlægge boliger og tilhørende installationer er der også en række tiltag for at sikre rimelige driftsforhold i afdelingen fremadrettet.

Organisationsbestyrelsen har ligeledes godkendt nedlæggelsen på mødet den 18. maj 2025 og tilsvarende har afdelingen valgt nedlæggelsen af boligerne på et ekstraordinært afdelingsmøde den 4. juni 2025.

Sagen er sendt til behandling hos Hvidovre Kommune af hensyn til låneoptag, kommunegaranti mv. Det forventes at sagen enten bare ekspederes eller kommer på dagsorden senest i september måned.

Ombygningen og ændret registrering af anvendelse indsendes til kommunal byggesagsbehandling i august efter en god forhånds dialog om sagen. Der forventes en byggetilladelse i slutningen af september måned.

Forvaltning Storkøbenhavn og Bygge- & Udviklingsafdelingen arbejder på at kunne reducere nogle udgifter til tomgangsleje og kurstab ved indfrielse af lån. Det er for tidligt at sige, om dette er muligt, eller resultatet heraf.

Sagen omfatter at 13 boliger skal kortvarigt genhuses i under 1-2 måneder. Her påbegyndes fra september gennemsyn af egnede boliger, som kommer til genudlejning i afdeling 2 og umiddelbare naboafdelinger.

Det forventes at man skal bruge samlet 2-4 boliger til genhusning i en periode og skiftevis genhuse de 13 boliger i de samme boliger.

Der er planlagt løbende møder med byggeudvalget om sagen. Tidsplanen som blev fremlagt for beboerne, forventede udførelse af sagen i 4. kvartal 2025 til 1. kvartal 2026. Det vurderes nu at udførelsen nok rykkes til 1. og 2. kvartal i 2026.

3.4.2. Afdeling 020-0 Strandbyparken

Siden sidst er der indgået totalrådgivningsaftalen med Niras, der nu forestår projektafklaringsfasen og myndighedsbehandlingen.

Byggeudvalget har på seneste møde den 30. juni fået forelagt forskellige forslag til indretning af ejendomskontor og har besluttet en løsning, hvor ejendomskontoret bliver i den eksisterende bygning og beboerlokalet udvides med tilhørende anretter køkken.

Baseret på hvordan miljøundersøgelser er blevet håndteret ved sidste udbud, er der enighed om at der er behov for at få foretaget yderligere miljøundersøgelser, da det er bedst givet ud for projektet at kende de eksisterende forhold. Niras anbefaler, at der laves miljøundersøgelser af 9-10 stk. boliger, så der opnås et repræsentativt grundlag for miljøforurening. Byggeudvalget godkendte iværksættelse af miljøundersøgelserne og de udvalgte lejemål varsles 6 uger forud for undersøgelserne.

Niras og Lejerbo har haft en indledende dialog med Landsbyggefonden omkring de ønskede ændringer. Landsbyggefonden oplyste, at de ikke fra deres side stiller krav til sammenlægning af lejligheder i nr. 39. Dette kan være op til afdelingen hvorvidt det ønskes. Byggeudvalget har valgt at lejlighedssammenlægningen udgår af projektet. En dialog er opstartet med Landsbyggefonden omkring ændring af ventilationsløsning. Landsbyggefonden var ikke afvisende overfor løsningen med ventilationsvinduet og behovstyret mekanisk udsug, men opfordrede til at de økonomiske og driftsmæssige tiltag ved den løsning blev belyst. Niras belyser ovenstående i projektafklaringsfasen. Byggeudvalget planlægger efter sommerferien en tur ud til en leverandør for at se på et ventilationsvindue. Projektafklaring med optimering af strømpeføring af kloakker i jord pågår ligeledes.

Efter sommerferien igangsættes der et projektspor i forhold til at få afklaret, hvad en omdannelse af erhvervslejemålene til boliger vil kræve. Dette er et sideløbende krav fra organisationsbestyrelsen i forhold til helhedsplanen.

Grundet afklaring af ejendomskontor og at miljøundersøgelserne igangsættes, vil det kræve mere tid på den anden side af sommerferien. Vi regner med at kunne afslutte projektafklaringsfasen i midt/slut oktober.

Den 8. juli er der omdelt en yderligere beboerorientering vedrørende helhedsplanen stade og beslutninger.

3.4.3. Afdeling 082-0 Rosenhøj

Tidsplanen er fulgt som planlagt, og der er afleveringsforretning onsdag, den 13. august 2025.

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

4. Eventuelt

Erik nævnte, at mailgodkendelser kun bør anvendes i nødstilfælde og med rimelig svarfrist. Dette tog administrationen til efterretning.

Erik takkede for et godt møde.

Underskrift via Penneo
Erik Gemmer, Formand

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

På vegne af: Lejerbor Hvidovre

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

IP: 91.101.xxx.xxx

2025-08-22 09:48:53 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.