

Deltagere: Formand Erik Gemmer, næstformand Eva Clasen-Nyqvist, bestyrelsesmedlemmer Gunnar Sørensen, Søren Rosenlund, Michael Madsen, Hanne Hansen, Stefan Sørensen og suppleanter Robina Yasin og Søs Funch.

Fra administrationen deltog: Driftschef Jack Johansen og forretningsfører Jeannette M. Larsen (ref.)

## REFERAT AF EKSTRAORDINÆRT ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

### Mandag, den 19. februar 2024

#### Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	954
2.	Beslutningspunkter .....	954
2.1.	Godkendelse af proces for DOL (fair varmeafregning) .....	954
2.2.	Godkendelse af deltagelse i Arbejdsmarkedets Feriefond .....	956
2.3.	Godkendelse af reetablering af henlæggelser .....	956
3.	Orienteringspunkter .....	957
3.1.	Orientering fra formanden og Hovedbestyrelsen .....	957
3.2.	Orientering om nyt regulativ om renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden .....	957
3.3.	Orientering om hædring af beboerdemokratiets særlige indsats .....	958
3.4.	Orientering om Helhedsplan afdeling 020-0 Strandbyparken .....	958
3.5.	Orientering om renovering afdeling 083-0 Dryadevej .....	959
3.6.	Orientering om renovering stigstrengene i afdeling 049-0 Ege volden I .....	959
3.7.	Orientering om afdeling 002-0 Sønderkærgård – mangeludbedring .....	959
3.8.	Orientering om Hvidovre Midt .....	960
4.	Eventuelt .....	960

#### 1. Velkomst

Erik Gemmer bød velkommen, og Jack Johansen, som var inviteret som gæst på mødet, præsenterede sig selv.

#### 2. Beslutningspunkter

##### 2.1. Godkendelse af proces for DOL (fair varmeafregning)

DOL er efterfølgeren til Dynamisk Varmeregnskab.

Motivationen for DOL er ikke enøjet at fokusere på energiforbrug nu og her, men i stedet at anlægge en helhedsbetragtning for nuværende såvel som kommende lejere. Med DOL undgås det, at enkelte lejere suboptimerer og derved lukrerer på naboernes opvarmning. Underopvarmning medfører blandt andet skimmel og skaber behovet for indførelse af tiltag som

sanering og etablering af balanceret ventilation. Økonomisk medfører det højere driftsomkostninger og kortere levetid.

Dispensation fra Hvidovre Kommune fra målerbekendtgørelsens krav om individuel måling af varmemåling i det enkelte lejemål udløb den 7. juli 2023.

På møde den 21. april 2023 med Hvidovre Kommune aftaltes det, at afdelinger under Lejerbo Hvidovre ville overholde målerbekendtgørelsens krav inden 31. december 2025. Dog er det ikke vores mål at indføre traditionel varmemåling, men at gøre brug af helhedsbetragtninger ved at indføre DOL.

Dvs. at bliver DOL ikke en realitet, er alternativet etablering af traditionel varmemåling. Hvidovre Kommune har betinget sig at følge med i fremdriften i projektet, for at sikre at varmemåling i en eller anden form bliver etableret.

Projektansvaret for DOL er alene Lejerbos. Landsbyggefondens ledelse og projektudpegede medarbejder er meget positive overfor projektet. Dynamisk varmeregnskab led døden som følge af for små spillere - i DOL har Bravida påtaget sig at stå på mål for systemudvikling og etablering.

Den 1. marts 2024 skal der foreligge samtlige ansøgning til LBF. Konkret skal Landsbyggefondens bestyrelse søges om midler til udvikling/forskning og formidling, og digitaliseringspuljen skal søges om midler til systemer og etablering.

LBF foreskriver, at der søges om etablering i min. 500 boliger fordelt på 3 afdelinger. Det er et krav, at Lejerbos egenfinansiering af såvel udvikling/forskning, formidling og etablering udgør 30 %. Desuden er det et krav, at ansøgning sker ved brug af ekstern rådgiver i traditionelt skema ABC-spor hos Landsbyggefondens (ligesom i helhedsplanssager).

Lejerbo Hvidovre skal derfor tage stilling til følgende:

1. Ønsker organisationen fortsat ansøgning hos LBF?
2. Ønsker organisationen at bruge ca. 25.000 kr. på ekstern rådgiver til udarbejdelse af ansøgning til LBF?
3. Kan egenbetaling på 30 % godkendes?

Det er en forudsætning for, at Landsbyggefondens vil behandle en ansøgning om midler, at organisationen godkender egenbetalingen på 30 %.

Erik forklarede historikken om den tidligere dispensation fra individuel varmemåling. Hvidovre kommune har nu fastsat en udløbsdato på dispensationen til udgangen af 2025, som vurderes ikke kan rykkes yderligere.

Jack uddybede både baggrund, muligheder og eventuelle forhindringer i projektet. Det vil være optimalt at søge om deltagelse af minimum 1.500 lejemål, hvilket strider imod Landsbyggefondens ønske om ca. 500 lejemål.

Erik understregede, at det ville give det største udbytte, at alle afdelinger uden individuel varmemåling kommer med i projektet, og det drejer sig om følgende afdelinger: 002-0, 044-0, 047-0, 052-0, 082-0, 133-0, 184-0 og 290-0,

Søren uddybede, at det i høj grad er en adfærdændring, der skal ske hos beboerne.

Jack forklarede, at forsknings- og udviklingsdelen vil koste 2,3 mio. og system/implementering/montage 7 mio. **I alt 9,3 mio., heraf 30 % i egenbetaling andrager 2,8 mio. kr.**

Til sammenligning vil det koste ca. 3,0 mio. kr. at etablere traditionel varmemåling i samme antal boliger.

Hvis der skal laves traditionel varmemåling, skal det varme brugsvand også måles individuelt (om muligt). Dette vil udgøre en ekstra udgift på 0,8-3,0 mio. kr. (afhængigt af antal stigestreng) på dette antal lejemål.

Erik synes, at når udgiften er den samme, hvorfor så ikke deltage i projektet og forhåbentlig få noget, der er bedre for bygningerne. Søren nævnte, at der kan være en risiko, at projektet ikke bliver godkendt og kan fortsætte, hvilket bør sikres med Boligministeriet og leverandøren, at projektet som minimum kan køre i hele prøveperioden for de afdelinger, som måtte komme med i projektet.

**Bestyrelsen godkendte deltagelse i projekt om DOL (fair varmeafregning) med fortsat ansøgning hos LBF, herunder godkendelse af beløbet 25.000 kr. til brug for ekstern rådgivers ansøgning samt egenbetaling på 30 % på ca. 2,3 mio. kr. fra dispositionsfonden til selve projektet. Der ansøges for de 3 afdelinger 002-0, 044-0 og 082-0 som de primære forsøgsafdelinger, men i forhandling med Landsbyggefonden skal det søges, at projektet dækker alle afdelinger i Lejerbo Hvidovre, som i dag har fælles varmeafregning.**

## 2.2. Godkendelse af deltagelse i Arbejdsmarkedets Feriefond

Vi har gennem de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 170 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Falster og i Jylland.

Igen i år har vi fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til disse ferietilbud. Midlerne må dog ikke anvendes til administration eller honorering af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift deles de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen om at dække. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 350 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.500 kr.

Der er i starten af januar 2024 sendt mail ud til alle organisationsformænd om, at organisationsbestyrelserne – ligesom de tidligere år – tager stilling til, om de ønsker at støtte tilbuddet om familieferie.

**Bestyrelsen godkendte fremtidig deltagelse og betaling for egne beboeres deltagelse fra arbejdskapitalen med op til 500 kr. pr. person.**

## 2.3. Godkendelse af reetablering af henlæggelser

Sidste år tabte mange organisationer og afdelinger en væsentlig del af deres opsparing (også kaldet henlæggelser) på grund af uroen på kapitalmarkederne. Siden da er der sket en markant forbedring på kapitalmarkederne, og prognosen er således, at det tabte er indhentet ved udgangen af 2024.

Det betyder, at organisationer og afdelinger får penge ind på bogen i forbindelse med de kommende regnskaber. Det er vigtigt, at disse midler bruges til reetablering af henlæggelserne. For det var jo der, pengene til sidste års tab blev taget fra. På den måde vil vi i løbet af de kommende år kunne dække det hul, der blev slået i henlæggelserne sidste år.

Fra administrationen side vil vi derfor anbefale, at organisationsbestyrelsen træffer en beslutning om, at dette princip bør følges generelt for alle afdelingsbudgetter i organisationen, og at man således kun undtagelsesvis vil godkende afdelingsbudgetter, hvor dette fraviges.

**Bestyrelsen besluttede om princippet for reetablering af henlæggelser, at afdelingerne skal søge at genetablere de tabte henlæggelser i videst muligt omfang. Der skal ske en individuel vurdering i de enkelte afdelinger.**

### 3. Orienteringspunkter

#### 3.1. Orientering fra formanden og Hovedbestyrelsen

Erik berettede følgende:

##### *Disponering af årets resultat*

For 2023 lander den samlede renteindtægt for Lejerbo-fællesskabet på ca. 100 millioner kroner. Det vil sige renterne af både administrationens, organisationernes og afdelingernes opsparede midler. Det er yderst positivt oven på et 2022 med store negative renter.

Netop på grund af de negative renter fra 2022 har hovedbestyrelsen besluttet, at boligorganisationerne skal beholde deres renteindtægt fra 2023.

Boligafdelingernes renter skal altid blive i afdelingerne. Men vi opfordrer kraftigt til, at pengene bruges til henlæggelser. Det var netop henlæggelserne, der måtte holde for, da der sidste år var negative renter.

##### *Ejendomsvurderingerne*

Der har været meget ståhej i medierne om ejendomsvurderingerne. Også de almene. I Lejerbo får vi vurderingerne drypvist. Her screener administrationen vurderingerne for store afvigelser.

Der kan endnu ikke klages over vurderingerne. Men er der store afvigelser, får vi en vurderingskyndig specialkonsulent til at gå ind i sagen og bedømme, om den konkrete ejendomsvurdering skal sendes ind til BL. BL har nemlig fået mulighed for at rejse sager direkte over for skattemyndighederne, hvis noget ser åbenlyst forkert ud.

Det er dog også vigtigt at huske på, at der er lagt et midlertidigt loft over stigning på ejendomsskatten. Loftet betyder, at ejendomsskatten for almene boliger maksimalt kan stige med 2,8 % fra 2023 til 2024.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 3.2. Orientering om nyt regulativ om renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden

Regulativet er trådt i kraft 1. december 2023.

Forudsætning for støtte er, at der udarbejdes en helhedsplan for den enkelte afdeling og boligområdet med henblik på at opnå en samlet helhedsbetonet løsning af afdelingens konkurrencemæssige og bygningsmæssige problemer. Kommunen skal inddrages i arbejdet. Landsbyggefonden kan yde vejledning i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen.

Landsbyggefonden yder fremadrettet ikke støtte i samme grad som tidligere, jf. finansieringsskitsen. Det betyder, at der ikke ydes fuld finansiering, men at beboerne skal forvente en større egenbetaling end tidligere. Derudover kan Landsbyggefonden yde driftsstøttelån på 2/3, mens boligorganisationen skal bidrage med 1/3. Som noget nyt løber driftsstøttelånet i 15 år og aftrappes ikke i perioden. I år 16 overtager boligorganisationen

Landsbyggefondens andel og dermed hele betalingen. Samtidig påbegynder tilbagebetalingen af driftsstøttelånet.

Kapitaltilførsel (1/5-dels ordningen) er som udgangspunkt bortfaldet. Boligorganisationen kan bevillige trækingsret, fritagelse for A- og G-indskud og indbetaling af udamortiserede lån til dispositionsfonden til en renoveringsstøttesag, men Landsbyggefonden lader det være op til boligorganisationen selv at træffe beslutningen om, hvad de vil give tilskud til.

Om der fremadrettet oprettes en reguleringskonto på en helhedsplan, det er på nuværende tidspunkt endnu ikke afklaret i Landsbyggefonden.

Ændringerne betyder, at der fremadrettet skal være et endnu tættere samarbejde mellem byggeafdelingen, afdelingsøkonomi og forretningsførerne om finansieringen i sagerne.

Jeannette uddybede ovennævnte, og Erik supplerede med at det kan betyde at organisationen skal vurdere mere restriktivt på ansøgninger fra afdelingerne.

Søren understregede, at det vil betyde at afdelingerne selv i højere grad skal til at betale og spare op til renoveringer i fremtiden.

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

#### 3.3. Orientering om hædring af beboerdemokratiets særlige indsats

Hovedbestyrelsen har truffet beslutning om, at man gerne vil anerkende beboerdemokrater, der sammenhængende har været i Landsrepræsentantskabet i 25, 40 eller 50 år.

Det vil være den enkelte organisation, der indstiller til formandskabet/administrationen om hædringen. Erkendeligheden vil blive givet på det førstkommande landsrepræsentantskabsmøde efter indstillingen, og vil være en gavekurv af passende størrelse.

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

#### 3.4. Orientering om Helhedsplan afdeling 020-0 Strandbyparken

Der har været afholdt licitation, og Skema B er indsendt til Landsbyggefonden, men vi har endnu ikke hørt noget herfra endnu. Vinder af licitationen blev Rasmus Friis A/S, som tidligere har udført renoveringsarbejder i andre boligorganisationer i Hvidovre. Der foregår lige nu forhandlinger med Rasmus Friis A/S, og vi forventer, at der kan indgås kontrakt inden udgangen af februar.

Herefter vil der blive udarbejdet en detaljeret tidsplan, så beboerne – langt om længe – kan få besked om, hvornår der begynder at ske noget.

Sideløbende sætter vi gang i projektet med omdannelse af erhvervslejemålene. Vi prøver at koordinere, så håndværkere ikke kommer til at gå i vejen for hinanden eller genere beboerne i afdelingen mere end højst nødvendigt.

Erik nævnte, at der skal udpeges en til byggeudvalget fra organisationen, hvilket Michael Madsen påtog sig. Søs spurgte, om hun kunne sidde med for at lære, hvilket bestyrelsen gav lov til. Søs henvender sig hos afdelingsformanden om lov til at være medlytter.

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

### 3.5. Orientering om renovering afdeling 083-0 Dryadevej

Skimmelrenovering er begyndt i januar, startende med de tomme lejemål. Beboerne vil løbende blive genhuset i Strandbyparken eller i de renoverede tomme lejemål. Udskiftning af vinduer og døre sker løbende og koordineret, men som en selvstændig del af processen. Renoveringen forventes at være færdig i forsommeren 2025.

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

### 3.6. Orientering om renovering stigstregne i afdeling 049-0 Egevolden I

Udskiftning af stigstregne og relining af faldstammer er påbegyndt. Byggeriet falder i 3 faser, hvor der således vil være pause i juli måned samt december måned. Renoveringen forventes at være færdiggjort i april 2025.

Forud for hver opstart af en boligblok afholdes der infomøde for beboerne i blokken for at imødegå så mange spørgsmål som muligt.

Jeannette forklarede hvorfor projekter med NRgreen ikke har kørt gnidningsfrit i en længere periode. Førhen når firmaet solgte deres projekter/ideer var der tale om at der fulgte EU-midler med. I dag er der ingen EU-midler, men alene en EU-garanti for at sikre hvis afdelingen ikke kan betale. For alle almene boligorganisationer gælder, at de er dækket af en garanti fra Landbyggefonden, hvorfor en EU-garanti i praksis ikke har nogen reel værdi for afdelingen.

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

### 3.7. Orientering om afdeling 002-0 Sønderkærgård – mangeludbedring

Mangeludbedringen af trapper er færdig.

Mangelgennemgang i kældrene blev gennemgået den 27. januar 2024 med henblik på en aflevering. Manglerne er under udbedring, der hvor man kan komme til, men mangler i kælderrum, hvor man ikke har eller har haft adgang, skal varsles, og en branddør skal skiftes som har leveringstid.

Forventet gennemførelse om 7-8 uger af det sidste. Leveringstiden på døren og 6 ugers varsling af beboerne ligger til grund for det vurderede tidspunkt.

Bemærk, at mangeludbedring ikke er ensbetydende med, at der ikke kan udføres pænere finish eller løsning af flere ting, men det ligger udenfor entreprisen.

Udbedringen i de kælderrum, som man ikke har været i, er heller ikke faktureret/betalt.

På seneste byggeudvalgsmøde den 5. februar 2024, har man drøftet at analysere, hvilke opgaver der skal ligge i den midlertidige og den permanente uddytteliggørelse.

Der var fortsat en utilfredshed omkring udbedringen af fejl og mangler, men om det skal afvente en endelig afslutning af projektet, kan man betvivle.

Erik nævnte, at afdeling 002-0 holder budgetmøde i starten af marts, da udfaldet af den politiske behandling kendes i uge 8, og en eventuel beslutning kan indarbejdes i afdelingens kommende budgetter.

### Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

#### 3.8. Orientering om Hvidovre Midt

Tirsdag den 13. februar 2024 afholdes et evalueringsmøde med deltagelse af formand og næstformand i de tre afdelinger i Hvidovre Midt, varmemester, lokalinspektør samt forvaltningen. En løsning, der skal forbedre arbejdsmiljøet samt bidrage til at højne kvalitetsniveauet i afdelinger, vil blive præsenteret på mødet.

### Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

#### 4. Eventuelt

Robina spurgte, om Hvidovre Syd får de lokalinspektørtimer, der betales for, hvortil Jeannette svarede, at det gør de, men at timerne ikke nødvendigvis er fysisk tilstedeværelse i Hvidovre Syd, da mange opgaver kan løses på afstand.

Eva spurgte til projektet om el-ladestandere, hvortil Søren svarede, at der har været nogle møder med Lejerbos jurist Henrik Okdahl og Jeannette. Projektet ønskes lagt op til drøftelse på et Hovedbestyrelsesmøde i foråret 2024, hvor det skal vurderes/beslutes, hvorvidt det kan blive en god case, både i forhold til eksisterende afdelinger og nybyggede afdelinger. Det forventes, at en løsning kan være færdigbehandlet inden udgangen af 2024.

Erik takkede for et godt møde.

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: 104.28.xxx.xxx

2024-02-22 15:08:20 UTC



Penneo dokumentnøgle: XUIGD-ZIV4Q-P3DBZ-XMYS8-6L7HS-WMSE4

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 tidsstempelt 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/validator**