

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

Fra administrationen deltog Forretningsfører Jeannette M. Larsen (ref.)

## REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE DEN 14. AUGUST 2024

### Med følgende dagsorden:

|        |   |     |
|--------|---|-----|
| 1.     | Velkomst.....   | 970 |
| 2.     | Beslutningspunkter.....   | 970 |
| 2.1.   | Godkendelse af udarbejdelse af pixie-bog om GDPR til afdelingsbestyrelserne ..... | 970 |
| 3.     | Orienteringspunkter.....  | 971 |
| 3.1.   | Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer .....                                    | 971 |
| 3.2.   | Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen.....                          | 971 |
| 3.3.   | Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen.....                       | 972 |
| 3.3.1. | Orientering om Børnehuset Ege volden lukkes foreløbigt .....                      | 972 |
| 3.3.2. | Orientering om lejetab i organisationen .....                                     | 973 |
| 3.3.3. | Orientering om DOL .....  | 973 |
| 3.3.4. | Orientering om dokumentationspakkerne til styringsdialogen .....                  | 973 |
| 3.3.5. | Orientering om AlmenIndkøb .....  | 974 |
| 3.3.6. | Orientering om Rosenhøj projektet – møde med Hvidovre kommune.....                | 975 |
| 4.     | Eventuelt .....   | 975 |

### 1. Velkomst

Erik bød velkommen til mødet.

### 2. Beslutningspunkter

#### 2.1. Godkendelse af udarbejdelse af pixie-bog om GDPR til afdelingsbestyrelserne

På foranledning af Søren Rosenlund bedes bestyrelsen drøfte, hvorvidt der ønskes udarbejdet en pixie-bog vedr. GDPR til afdelingsbestyrelserne. Pixie-bogen kunne evt. blive udleveret og gennemgået på de kommende budgetmøder i afdelingerne.

Pixie-bogen skal gøre det nemmere for afdelingsbestyrelserne at huske på de helt enkle "husregler" for behandling af data, mails og øvrige informationer i forbindelse med deres bestyrelsesarbejde.

Alternativt kunne det være et emne på det årlige fællesmøde med afdelingsbestyrelserne i foråret 2025. Se bilag til punktet, der kan danne grundlag for en pixie-bog eller et kursus.

Stefan nævnte, at det ville være en god ide at udbrede kendskabet til reglerne om GDPR.

Jeannette bemærkede, at alle beboerdemokraterne fremadrettet vil få tilsendt habilitets- og tavshedspligtsdokument ved indtrædelse og derefter én gang årligt, som skal underskrives via Penneo.

Søren henviste til en vejledning fra Datatilsynet "GDPR-univers for små foreninger": [Link](#)

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og evt. beslutter hvorvidt der skal udarbejdes en pixie-bog, og om det skal være et emne på det kommende fællesmøde for afdelingsbestyrelserne.**

**Bestyrelsen besluttede at emnet GDPR tages op på et kommende møde for afdelingsbestyrelserne.**

### 3. Orienteringspunkter

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

Erik orienterede bestyrelsen om, at en afdeling i Hvidovre, hvor der er omdelt referater indeholdende personfølsomt data, har fået rettet op på håndteringen af referater.

Til næste repræsentantskabsmøde spurgte Erik bestyrelsen, om varmemestre og lokalinspektører, der ønsker at deltage på mødet, dog uden godtgørelse for arbejdstiden, skal inviteres med. Det var der enighed om, at de skal inviteres. I afdeling 082-0 Rosenhøj inviteres den kommende varmemester med i det fald, at Torben Brandt ikke deltager.

Formanden i Kalundborg har talt med Søren R. og han vil gerne se hvordan Hvidovre kører møderne. Der blev spurgt til om han kunne inviteres med til næste møde. Det var der enighed om i bestyrelsen.

**Orienteringen blev taget til efterretning.**

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

Gunnar gav en orientering fra hovedbestyrelsens møde i juni 2024.

##### Forsikringer

I hovedbestyrelsen drøftede vi forsikringsrapporten for 2023. Og vi må desværre konstatere, at vi igen har haft for mange vand- og rør skader. Antallet af den type skader er steget fra 129 i 2021 til 142 i 2022 og igen til 158 i 2023.

Samtidig er det samlede antal skader det højeste set over de 5 år, hvor vi har haft Tryg som forsikringsselskab.

Derfor vil vi endnu en gang understrege, hvor vigtigt det er, at boligorganisationer og afdelinger får sat penge af til vedligeholdelse og i det hele taget prioriteret den vedligeholdelse, som er nødvendig, hvis vi skal undgå skader.

Det duer ikke, at forsikringen skal dække skader, der opstår, fordi vi ikke selv har fået prioriteret vores vedligeholdelse rigtigt. I modsat fald kommer det til at koste penge for os alle, fordi vores forsikringspræmier og selvrisiko vil stige.

##### Inflationshjælp

Regeringen, SF, Danmarksdemokraterne, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti, Alternativet og Nye Borgerlige indgik i februar 2023 en aftale om inflationshjælp. Modellen for, hvordan hjælpen skulle gives, blev vedtaget i Folketinget i juni 2024. Pengene kommer fra statens budget.

Vi har nu fået besked af Landsbyggefonden om, hvor og hvordan inflationshjælpen skal gives.

Hjælpen sker i form af en midlertidig huslejenedsættelse, som i praksis betyder, at beboerne i en række udvalgte boligafdelinger ikke skal betale husleje for september 2024. De bliver stadig opkrævet for forbrug og evt. carport/garageleje med videre. Har der været huslejestigning i perioden mellem juni og september, vil beboerne også stadig skulle betale stigningen.

For Lejerbos vedkommende er der tale om godt 3500 lejemaal i 99 afdelinger fordelt over 34 forskellige boligorganisationer. Den midlertidige huslejenedsættelse i Lejerbo beløber sig til en værdi af 21 millioner kroner. Det samlede beløb, der er afsat til inflationshjælp for hele den almene sektor, er på 350 millioner kroner.

#### Hvilke kriterier gælder?

Landsbyggefonden har beregnet et økonomisk indeks ud fra 5 forskellige socioøkonomiske indikatorer, som kriterier for hvilke boligafdelinger, der tildeles inflationshjælpen. De 5 indikatorer vægter alle lige meget i beregningen.

Indikatorerne er:

- Andel enlige med børn i afdelingen
- Andel fuldtidsmodtagere af offentlige ydelser i afdelingen
- Andel husstande, som modtager boligstøtte i afdelingen
- Median personlig indkomst i afdelingen
- Median rådighedsbeløb i afdelingen

Det er altså IKKE Lejerbo, der har besluttet, hvilke afdelinger der er omfattet af tilskuddet.

Næste møde i Hovedbestyrelsen er 20. august.

### **Orienteringen blev taget til efterretning.**

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

##### 3.3.1. Orientering om Børnehuset Egevolden lukkes foreløbigt

På baggrund af at Hvidovre kommunen ved brug af aftryksprøver har målt forekomst af asbest på loftrum og udearealer, besluttede Hvidovre Kommune at lukke de 3 institutioner i Egevolden. Asbest er kun skadeligt, hvis det er luftbåret, hvorfor aftryksprøver intet siger om sundhedsrisici.

Hvidovre Kommune oplyser på deres hjemmeside, at man ikke anser det fundne for at udgøre en sundhedsrisiko for børn og ansatte.

Lejerbo aftalte derfor med Hvidovre Kommune at få foretaget luftmålinger, der viser, om niveauet af asbest er over eller under grænseværdier (om der er en kendt sundhedsrisiko).

Det rådgivende ingeniørfirma WSP tog disse luftmålinger og fik dem analyseret hos Eurofins. Luftmålingerne viste, at der var under 10 % af den tilladte grænseværdi.

Resultaterne er tilsendt Hvidovre Kommune. Da man ikke kan identificere en sundhedsrisiko, og der ikke er noget der peger på manglende vedligehold af tagene (som er formodet kilde), er der ikke et grundlag for at Lejerbo Hvidovre gør yderligere pt.

Der er modtaget et varsel om påbud og partshøring fra Hvidovre Kommune den 11. juli 2024, som er besvaret den 24. juli 2024, hvor også resultatet af luftmålingerne blev modtaget. Vi afventer nu kommunens reaktion.

Jeannette tilføjede, at der i afdelingens vedligeholdelsesplan er afsat til udskiftning af tag i 2025/26. Afdelingen har et positivt opsamlet resultat på ca. 3 mio. kr.

Afdeling 049-0 Egevolden holder budgetmøde den 25. september 2024, så budgettet kan tilrettes, hvis det vurderes af organisationen, at der skal ske en tidligere udskiftning af taget på institutionerne. Bestyrelsen var enige om, at arbejder kunne igangsættes tidligere, hvis det blev vurderet nødvendigt.

### 3.3.2. Orientering om lejetab i organisationen

Den største del af organisationens lejetab i 2023/24 er opstået ved genhusning af 3. sals beboerne i afdeling 002-0 Sønderkærgården. Derudover har der i afdeling 020-0 Strandbyparken også været genhusning af beboere fra afdeling 083-0. Lejetab i forbindelse med afdeling 002-0 er bogført i byggesagen.

Institutionerne i afdeling 082-0 Rosenhøj står fortsat tomme og genererer løbende lejetab på ca. 350.000 kr. årligt. Der har været kortvarige udlejninger til Hvidovre Kommune, som har reduceret lejetabet en smule. Sagen skal drøftes på et møde med kommunaldirektøren i denne måned.

002-0 Sønderkærgården:

Den primære genhusning fra 002-0 er foregået i 2023/24 regnskabet, men var gået i gang i 2022/23.

I 2022/23 var afdelingen lejetab på 500.407,11 kr. og i 2023/24 var det på 3.090.682,44 kr. svarende til en stigning på 2.590.275,33 kr.

082-0 Rosenhøj:

Siden 31. december 2020 har institutionerne Kettegårds Alle 8-10 stået i tomgang, med undtagelse af en midlertidig udlejning i perioden 1.oktober 2021 til 30. april 2022.

Samlet set har det beregnede lejetab for perioden 01. januar 2021 – 01. juli 2024 været på alt 795.717,99 kr.

### 3.3.3. Orientering om DOL

Projektet har fået tilsagn fra Landsbyggefondens bestyrelse, herudover er der – også efter LBFs anvisninger- ansøgt om støtte fra to puljer.

Yderligere tiltag afventer Landsbyggefonden accept af disse. Dog er der igangsat et enkelt delprojekt, der handler om juridisk afklaring af lovgrundlag. Social og Boligstyrelsen er været ved opstarts-/afklaringsmøde i uge 34.

### 3.3.4. Orientering om dokumentationspakkerne til styringsdialogen

Materiale fra ekstern granskning vil nu indgå i dokumentationspakkerne til styringsdialogen.

Som vi tidligere har orienteret jer om, er der indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger hvert 5. år skal have udført en såkaldt ekstern granskning af deres vedligeholdelsesplaner.

Landsbyggefonden har i den forbindelse opbygget et digitalt alment bygningsregister i forbindelse med den eksterne granskningsopgave mv. - Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB).

De eksterne granskerfirmaer har via DCAB foretaget tilstandsvurderinger af 20 udvalgte bygningsdele på bygninger og foretaget kalkulationer i DCAB. Granskers tilstandsvurderinger og kalkulationer sammenholdes med boligorganisationernes indberettede drifts- og vedligeholdelsesplaner i en granskningsrapport for de enkelte afdelinger, hvor gransker ligeledes konkluderer på den foretagne granskning. Derudover udarbejdes og indlæses nye energimærker.

Efter granskers færdiggørelse og frigivelse af granskningsrapporten har vi haft mulighed for at angive evt. kommentarer til granskningsrapporten i DCAB indenfor en 6 måneders frist. Derefter kan granskningsrapporten og det øvrige granskningsmateriale tilgås af kommuner og revisorer i DCAB.

I administrationen gør vi os selvfølgelig umage med at trække mest mulig værdi ud af det arbejde, de eksterne granskere har udført, f.eks. i forhold til fastlæggelse af strategier for henlæggelser og i forhold til beregning af levetiden på bygningsdele.

Granskningsrapporterne bærer desværre i mange tilfælde præg af, at granskerne ikke har tilstrækkeligt kendskab til den almene branche, og det skal vi naturligvis tage højde for ved vurderingen af fremtidige tiltag.

Vi vil helt konkret inddrage materialet fra de eksterne granskere i det videre arbejde med fastlæggelse af budgetter. Materialet indgår nu i dokumentationspakkerne til styringsdialogen, så mange af jer vil derfor stifte nærmere bekendtskab med materialet.

### 3.3.5. Orientering om AlmenIndkøb

Der er afholdt fælles opstartsmøde for hele Lejerbo Hvidovre med varmemestre og afløsere tirsdag den 28. og 30. maj, hvor de fire leverandører der vandt udbuddet i Hvidovre, på skift deltog og præsenterede sig selv og med en efterfølgende dialog og forventningsafstemning.

Opstartsmøderne er blevet fulgt op af lokale opstartsmøder med de respektive ejendomskontorer.

Halvdelen er kommet i gang i juni og resten af ejendomskontorerne starter op 1. august. Der er fokus på de udfordringer, der er og vil være her i opstartsfasen, så der taget hurtigt hånd om få uoverensstemmelser løst.

Generelt har der været en god og positiv dialog med vores nye samarbejdspartnere, som vores ejendomskontorer har taget godt imod.

Punktet blev drøftet, og Michael nævnte, at opleves som om, at leverandørerne forsøger at snyde fra starten, det tager tid at kontrollere regningerne.

Det blev aftalt, at der skal ske en evaluering af AlmenIndkøb i Hvidovre på det kommende organisationsbestyrelsesmøde den 8. oktober. Forinden mødet skal evt. spørgsmål fra varmemestrene og input være modtaget 14 dage før mødet, så det kan evalueres.

### 3.3.6. Orientering om Rosenhøj projektet – møde med Hvidovre kommune

Der er aftalt møde den 15. august 2024 med kommunaldirektør Jakob Thune og direktør Tine Larting vedr. den manglende fremdrift i projektet. Der er sket en udskiftning af Lejerbos primære kontaktperson i tilsynet, og det er i den forbindelse lidt uklart, hvem der har overtaget ansvaret for projektet. Derfor har forretningsføreren taget initiativ til at mødes og få klarhed over, hvem der har ansvaret hos kommunen, samt hvornår det kan forventes, at Kommunalbestyrelsen tager stilling til et eventuelt projekt.

På mødet deltager organisationsformand Erik Gemmer, afdelingsformand Michael Madsen og forretningsfører Jeannette M. Larsen.

**Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.**

## 4. Eventuelt

Søs nævnte, at hun gik ind i bestyrelsen for at lære noget, og ønskede mere hjælp til at komme ind i organisationsarbejdet. Søs foreslog, at man kunne få en mentor, som ny i bestyrelsen. Søren R. støttede op om, at der blev indført en mentorordning for nye bestyrelsesmedlemmer.

Robina fortalte, at hun også som ny havde brug for lidt forudgående viden for at kunne være med.

Michael foreslog, at hvis man er i tvivl, så spørg på mødet, og så kan det blive uddybet.

Stefan har haft stor glæde af at kigge i tidligere referater.

Gunnar tilbød, at han gerne ville hjælpe med at afklare de store linjer i Lejerbo samt organisationen.

#### Kommende møder i organisationsbestyrelsen:

- Organisationsbestyrelsesmøde 8. oktober 2024
- Bestyrelsesseminar 8. og 9. november 2024
- Regnskabsmøde 20. november 2024
- Repræsentantskabsmøde 27. november 2024

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

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-08-20 15:36:39 UTC



Penneo dokumentnøgle: IE42P-TS3TZ-CX0VB-5N8VH-DGY5T-6GSYE

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>**